

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N. 439/2019**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\*\*\*

**LOTTO**

Creditore procedente

**DICIASSETTE**

Contro

**Udienza 07.07.2022**

Debitore esecutato

**Ore 10:00**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 24.02.2022  
(comunicazione tramite PEC il 01.03.2022), nominava una terna di Consulenti

Tecnici:

- Ing. Daniela Della Croce; per gli immobili di via Marconi in Bologna,  
nonché di tutti gli immobili siti in Pianoro in via Guzzano e via F.lli

Dall'Olio.

- lo scrivente Arch. Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia Bologna al n.3393 e con studio in Bologna; per gli  
immobili siti in via Boldrini in Bologna e via della Libertà a Pianoro.

- Arch. Daniela Giannini; per la restante parte in Pianoro.

Lo scrivente invia accettazione telematica dell'incarico, in data 01.03.2022.

\* \* \*

L'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente incarico di rispondere al seguente  
quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei  
documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile,

CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).

2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing., ecc o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali di separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.)

conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonchè valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma.

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

11. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

12. Predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe detta certificazione sia necessaria.

\* \* \*

Un **primo accesso** agli immobili, siti in Comune di Bologna e Comune di Pianoro - è avvenuto, vista la diversa collocazione, in date diverse. Presente ai sopralluoghi l'Avv. :::::////: (Soggetto incaricata dal Sig. :::::////: (Soggetto esecutato) – con esclusione dell'unità immobiliare sita in Bologna in via

Dell'Oro n.9. Si allega all'elaborato peritale copia del verbale redatto in occasione del sopralluogo (All.00).

\* \* \*

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 di Bologna e del Comune di Pianoro, con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

### **PREMESSA**

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Licenza edilizia, Concessione, Dia,

Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione (metodo di raffronto), che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DEL PIGNORAMENTO**

Con verbale di pignoramento (contenuto nel fascicolo), trascritto a Bologna il 20.11.2019 presentazione n.45 al Reg.Gen.n. : : : : // : : : : e Reg.Part.n. : : : : // : : : : , sono stati pignorati al Sig. : : : : // : : : : (: : : : // : : : : ) - Soggetto

esecutato - le quote di proprietà dei beni oggetto di procedura a favore di

.....//..... (.....//.....) ad istanza .....//..... (per Avv. ....//.....), con

Studio a Latina.

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune

di Bologna e Comune di Pianoro e così identificati nella predetta nota di

trascrizione.

**UNITA' NEGOZIALE n.1**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna – via G. Marconi**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	158	193	3		C1		27 mq.		
2	158	193	97		C2		6 mq		
3	158	193	109		A10		11,5vani		
4	158	193	111		A10		7 vani		
5	158	193	112		A10		5,5 vani		

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna – via Boldrini**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
6	159	32	27		A3		5,5 vani		
7	198	20	1		C1		14 mq		
8	198	20	15		C2		6 mq		
9	202	369	3		A3		7 vani		
10	210	28	17		C6		13 mq		
11	210	28	29		A3		5 vani		
12	224	237	43		A3		5 vani		
13	238	193	8		A2		5,5 vani		

14    **238**    **193**    **11**            C6            14 mq

15    **231**    **96**    **1**            A4            5 vani

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro – via Guzzano; via F.lli

Dall'Olio; via Della Libertà; via Roma

**n.**    **Fgl**    **mapp**    **sub**    **zc**    **Cat**    **Cl**    **Cons.**    **Sup. Cat**    **Ren.€**

16    **63**    **137**    **8**            C6            12 mq

17    **63**    **137**    **9**            C6            11 mq

18    **63**    **189**                    A3            3,5 vani

19    **63**    **195**    **3**            A2            11,5vani

20    **63**    **195**    **4**            C6            29 mq

21    **63**    **197**    **1**            A2            11,5vani

22    **63**    **197**    **2**            C6            29 mq

23    **63**    **137**    **1**            A4            4 vani

24    **63**    **137**    **2**            A4            3,5 vani

25    **63**    **137**    **3**            A4            5 vani

26    **63**    **137**    **4**            A4            3,5 vani

27    **63**    **179**                    C1            77 mq

28    **64**    **402**    **63**            C1            84 mq

29    **64**    **402**    **7**            C6            14 mq

30    **64**    **402**    **8**            C6            13 mq

31    **64**    **402**    **9**            C6            15 mq

32    **64**    **402**    **15**            C6            21 mq

33    **64**    **402**    **16**            C6            16 mq

34    **64**    **402**    **17**            C6            15 mq

35    **64**    **402**    **18**            C6            15 mq



36 64 402 38 A4 3 vani

37 64 402 39 C6 23 mq

38 64 402 40 C6 26 mq

39 64 402 41 C6 24 mq

40 64 402 43 C6 24 mq

41 64 402 44 C6 23 mq

42 64 402 45 A3 5,5 vani

43 64 402 46 A3 5,5 vani

44 64 402 47 A3 6,5 vani

45 64 402 48 A3 4,5 vani

46 64 402 49 A3 5,5 vani

47 64 402 50 A3 5,5 vani

48 64 402 51 A3 6 vani

49 64 402 52 A3 5,5 vani

50 64 402 53 A3 4,5 vani

51 64 402 54 A3 7 vani

52 64 402 55 A3 6 vani

53 64 402 56 A3 5,5 vani

54 64 402 57 A3 5,5 vani

55 64 402 58 A3 6 vani

56 64 402 59 A3 3 vani

64 402 60

57 64 402 61 A3 3 vani

64 402 62

58 64 402 42 C2 60 mq

59	64	402	37	C1	141 mq
----	----	-----	----	----	--------

64	402	64
----	-----	----

**UNITA' NEGOZIALE n.2**

**Proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
----	-----	------	-----	----	-----	----	-------	----------	-------

1	63	71	4		C2		446 mq		
---	----	----	---	--	----	--	--------	--	--

63	71	5
----	----	---

**UNITA' NEGOZIALE n.3**

**Diritto di usufrutto per l'òa quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
----	-----	------	-----	----	-----	----	-------	----------	-------

1	63	181	1		A2		14,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

2	63	181	2		C6		23 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

3	63	199	1		A2		11,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

4	63	199	2		C6		54 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

5	63	183	1		A2		14,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

6	63	183	1		C6		23 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

7	63	201	1		A2		12 vani		
---	----	-----	---	--	----	--	---------	--	--

8	63	201	2		C6		29 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

\* \* \*

Visto il compendio immobiliare (*unità negoziale n.1 dal n.6 al n.17 compresi e dal n.23 al n.26 compresi*), assegnatogli dall'ill.mo GE, per redigere perizia

di stima, il CTU ritiene opportuno suddividerli in NUMERO UNDICI LOTTI

Alla luce della nomina multipla, e dovendo rispettare una continuità numerica

con gli altri CTU incaricati, i suddetti lotti avranno una numerazione dal

LOTTO NUMERO DODICI al LOTTO NUMERO VENTIDUE.

\* \* \*

**- LOTTO DICIASSETTE -**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano terzo (con ascensore); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato (*non possibile visionarla al sopralluogo*) ed una autorimessa di pertinenza al piano seminterrato. L'edificio è sito in Comune di Bologna – via Gino Rocchi n.6

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, da visura effettuata in data 14.03.2022 (All.01), risultano catastalmente così intestati ed identificati

**CATASTO FABBRICATI - Comune di Bologna beni intestati:**

– :::::////::: (Soggetto esecutato), nato a Bologna (BO) il :::::////::: (:::::////:::) **proprietà per 1/1 (intero).**

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	238	193	8	1	A2	2	5,5 vani	126/123 mq	1.136,21
2	238	193	11	1	C6	4	14 mq	14 mq	159,79

Porzione di edificio a destinazione residenziale; unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano terzo (con ascensore) e costituita da ingresso, soggiorno/pranzo (con balcone), cucina (con balcone), due camere,

disimpegno, numero due bagni (finestrati); completano il compendio un vano

cantina al piano interrato (*non possibile visionarla al sopralluogo*) ed una

autorimessa di pertinenza al piano seminterrato. L'edificio è sito in Comune

di Bologna – via Gino Rocchi n.6

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 118,00 per l'unità immobiliare,

circa mq. 5,00 complessivi per i balconi; circa mq. 6,00 per il vano cantina

(determinato dal cartaceo, *non possibile visionarla al sopralluogo*) e circa 15

mq per l'autorimessa.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

I dati catastali di intestazione, indicati nella visura catastale, e quelli riportati

nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **CONCORDANO con**

**quanto oggetto di procedura.**

##### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello

stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni

e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto

legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale e con i

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del

fabbricato, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai

titoli di provenienza.

##### **CONFINI**

Parti comuni, muri perimetrali dell'edificio, salvo altri e come meglio in fatto.

##### **VINCOLI ED ONERI**

E' costituito Condominio e dalle informazioni fornite dall'Amministratore

pro-tempore (All.10) risulta che alla data del 01.04.2022 il Soggetto esecutato

ha maturato un residuo € 12.626,94 (di cui scaduto al 01.04.2022 € 11.802,94).

\* \* \*

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura è preventivata una spesa annua,

per la gestione ordinaria 2022/2023, di € 3.392,00

### **PROPRIETÀ**

**CATASTO FABBRICATI** del Comune di Bologna beni intestati:

– .....//..... (Soggetto esecutato), residente a Bologna in .....//..... - nato

Bologna (Bo) il .....//....., (.....//.....) **proprietà per 1/1(intero).**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

– Pervenuto al **Sig.** .....//..... (Soggetto esecutato) ed alla Sig.ra .....//.....

(Soggetto non esecutato), per la piena proprietà in ragione di 1/2 (un

mezzo) ciascuno, per successione di .....//..... (deceduta il 25.11.2003);

successione per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a

rogito del Notaio Dott.ssa .....//..... in data .....//..... rep. .....//.....

trascritta in data .....//..... al n. .....//..... (come indicato nella relazione

ipo-catastale in fascicolo).

– Pervenuto al Soggetto esecutato, per la quota di piena proprietà di 1/1

(intero) in virtù di ATTO di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott.

.....//....., di Milano, in data 23.02.2007 rep. .....//..... e trascritto a

Bologna in data .....//..... al n. .....//..... -(All.08)

### **STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE**

Al momento dell'acquisizione (Atto di divisione) del bene oggetto di

procedura il Soggetto esecutato dichiarava, come da titolo di provenienza in

allegato (All.08), di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ipo-catastale (datata 16.01.2020), depositata dai Creditori procedenti e parte integrante di questa relazione il compendio dei beni pignorati risulta gravato nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., è legittimato alla **sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie.**

#### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria:** iscritta a Bologna il 23.07.2008 al n. ....//:..... a favore di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato - a garanzia di mutuo fondiario. Gravante immobili in Comune di Pianoro Foglio 64 part.402 sub 36, 37 e 42; foglio 63 part. 137 subb. 2, 3, 4, 1 e part. 179.

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il 16.04.2009 al n. ....//:..... a favore di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/2 (un mezzo) - derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data 23.03.2009 rep. ....//:..... Gravante immobili in Comune di Bologna Foglio 158 part.193 subb. 109 e 112; immobili in descrizione ; altri beni omissis.

**Ipoteca legale:** iscritta a Bologna il 13.09.2010 al n.8801 a favore di ....//:..... e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero) - derivante da “art.77 c1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ed art.50” emessa in data 15.07.2010 rep.106091/122. Gravante sugli immobili in descrizione (non grava sui beni in comune di Bologna foglio 158 part. 194 sub.195, 196, 111 e 197); altri beni omissis.

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il 12.10.2011 al n. ....//:..... a favore

di Creditore Procedente e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero)

- derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data

.....//..... rep. ....//..... Gravante sugli immobili in descrizione; immobili

in Comune di Bologna foglio 158 part.193 subb.109 e 112; altri beni omissis.

**Ipoteca legale:** iscritta a Bologna il 26.05.2015 al n.3057 a favore di

.....//..... e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero) - derivante

da ruolo (ex art.77 del DPR 602/73) emessa in data 22.05.2015 rep.

651/12215. Gravante sugli immobili in descrizione; immobili in Comune di

Bologna foglio 158 part.193 subb.109 e 112; altri beni omissis.

### **Trascrizioni**

**Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data .....//..... ai nn.

.....//..... – Verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di

Bologna in data .....//..... rep. ....//..... - a favore del Creditore Procedente

ed a carico del Soggetto esecutato per la piena proprietà di 1/1 (intero) -

Gravante sugli immobili in descrizione; immobili in Comune di Bologna

foglio 158 part.193 subb.109 e 112.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta

Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la

vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del

trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L.

n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per gli

immobili oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare –A2 - destinazione residenziale - € 190.883,28

Unità immobiliare – C6 – autorimessa - € 26.844,72

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### Destinazione urbanistica

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono così individuati dal PUG  
vigente del Comune di Bologna:

- Quartiere: Santo Stefano
- Areale: Murri
- PUG-Strategie Locali
  - Riferimenti per l’attuazione delle Strategie locali (punto 4.1)
- PUG-Disciplina del piano - Resilienza e Ambiente:
  - patrimonio edilizio esistente – Territorio urbanizzato  
(Azioni: 1.1a-d; 1.2.b-c-d-e; 1.3a-c-d; 1.4a-b-c-d)
- PUG-Disciplina del piano – Abitabilità e inclusione
  - Quartieri giardino  
(Azioni: 2.1a-b-c-e; 2.2a-b-c-d-e; 2.3a-b-c; 2.4a)
- PUG-Disciplina del piano – Attrattività e lavoro
  - Perimetro del territorio urbanizzato

\* \* \*

#### Indagine edilizia

L’immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione  
anteriore al 01.09.1967.**

Dal Comune di Bologna, dopo specifica richiesta di accesso agli atti, sono stati  
consegnati in formato digitale al CTU i seguenti titoli abilitativi (All.05) che  
interessano l'immobile oggetto di procedura.



– **Licenza edilizia** - P.G. 83823 del 31.12.1954 n.21063 – Costruire un

fabbricato ad uso civile abitazione in via G. Rocchi. - Rilasciata il

23.05.1955

**Autorizzazione Abitabilità ed usabilità**– PG. 70150 del 17.10.1955 –

Ufficiale sanitario in data 22.08.1956. Rilasciata 03.09.1956.

– **Licenza edilizia** - P.G. 12567 del 22.02.1956 n.2866 – Mantenere in essere

le modifiche di un fabbricato ad uso civile abitazione in via G. Rocchi, di

cui alla licenza del 23.05.1955 pg 83823 n.21063/V/54. - Rilasciata il

23.07.1956. **STATO LEGITTIMO**

– **Autorizzazione** – PG 20616/89 del 08.04.1989 n.6843/IV/89 – Restauro

esterno e tinteggiatura dello stabile in via G. Rocchi n.6. Rilasciata il

15.04.1989.

– **Autorizzazione** – PG 32139/89 del 15.06.1989 n.10594/89 – Restauro

delle terrazze con applicazione di un profilato in rame sul bordo perimetrale

della soletta in via G. Rocchi n.6. Rilasciata il 22.08.1989

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 30.03.2022), è stato

eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato

di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo

edilizio legittimo (**Licenza edilizia** - P.G. 12567 del 22.02.1956 n.2866)

reperito presso gli archivi del Comune di Bologna.

Le difformità riscontrate sono evidenziate nell’elaborato redatto per il rilievo

sommario (All.06). Le difformità riscontrate rientrano tra quelle che

necessitano, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, della

presentazione di un titolo edilizio a sanatoria in particolare quelle riscontrate

al piano interrato, dove si è riscontrato un diversa distribuzione degli spazi

anche comuni.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle reperite direttamente

dall'elaborato cartaceo (misurazione su disegno in scala grafica) in allegato al

titolo edilizio legittimo. Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al

titolo legittimo, non riporta alcuna quota.

Le difformità così individuate non rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze

indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR

23/2004): costituiscono violazione edilizia e incorrono in sanzioni secondo la

normativa vigente.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate durante il rilievo sommario è necessario, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere alla presentazione

di una pratica edilizia in sanatoria, nella fattispecie SCIA a Sanatoria in

concorso con il Condominio in quanto investe anche parti comuni. Saranno a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria da

corrispondere all'Amministrazione per la presentazione (attualmente circa €

350,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni,

commisurate dal Comune di Bologna, che ammonteranno secondo la

normativa vigente (LR 23/2004) da € 2.000,00 ad € 5.000,00.

Si chiarisce che i titoli edilizi ordinari e quelli in sanatoria devono essere

rilasciati o presentati calcolando il contributo di costruzione o la sanzione

equiparata allo stesso secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio o alla

data della presentazione del titolo, in quanto l'obbligazione al versamento di

tali somme nasce al momento della formazione del titolo edilizio.

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (esclusivamente senza opere) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma vigente (art.23 comma1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà in questo caso facoltativa.

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia per la richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione per la presentazione sono attualmente circa € 190,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, l'aggiornamento delle planimetrie catastali. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello Docfa); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

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.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte quelle parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed

evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione dei titoli edilizi richiesti; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (All.11) rilasciato in data 26.05.2022, codice identificativo N. 07336-324629-2022 redatto dall'Arch. Luca Brunamonti (numero accreditamento07336), valevole fino al giorno 26.05.2032 - **Classe Energetica G.**;

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo (30.03.2022) l'unità immobiliare risulta libera da persone e cose e nella disponibilità della Proprietà.

\* \* \*

Si segnala che non è stato possibile visionare, al momento del sopralluogo, il vano cantina in quanto la proprietà non era in possesso delle chiavi. Quando il Custode eseguirà l'accesso forzoso sarà cura del CTU completare il sopralluogo e se necessario integrerà la perizia.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune

Bologna – via Gino Rocchi n.6

Trattasi di edificio multipiano a completa destinazione residenziale.

Finitura delle facciate ad intonaco civile tinteggiato con basamento in mattone

faccia a vista; il tutto in un buono stato di conservazione, in linea con la vetustà

dell'edificio. L'unità oggetto di procedura è posta al piano terzo (con

ascensore) ed è costituita da ingresso, soggiorno/pranzo (con balcone), cucina

(con balcone), due camere, disimpegno, numero due bagni (finestrati);

completano il compendio un vano cantina al piano interrato (*non possibile*

*visionarla al sopralluogo*) ed una autorimessa di pertinenza al piano

seminterrato.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 118,00 per l'unità immobiliare,

circa mq. 5,00 complessivi per i balconi; circa mq. 6,00 per il vano cantina

(determinato dal cartaceo, *non possibile visionarla al sopralluogo*) e circa 15

mq per l'autorimessa.

Nello specifico le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia sono:

#### **Appartamento**

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione di

conservazione; è evidente uno stato di abbandono da diversi anni.

- Pareti sono intonacate e tinteggiate; in pessime condizioni si richiede

completo intervento di manutenzione.

- Pavimenti del tipo palladiana o tipo alla veneziana in tutto l'alloggio;

necessitano di interventi di manutenzione se non sostituzione.

- Portoncino caposcala non blindato; porte interne da rivedere, in linea con

la vetusta, sono in legno con imbottito nella medesima essenza; le

ferramenta, al sopralluogo, da verificare.

- Gli infissi esterni sono in legno (verniciato) con vetro singolo; avvolgibili

in legno. Il tutto in cattive condizioni e pure in un'ottica di risparmio

energetico, oltre che stato di conservazione, è auspicabile, *a totale onere e*

*carico del futuro aggiudicatario*, la sostituzione integrale degli infissi.

- impianto elettrico, realizzato sotto traccia e presente in tutti i vani; non

funzionante al sopralluogo; utenza disattivata; non è stata reperita alcuna

certificazione di conformità.

- Cucina, con parete attrezzata rivestita in ceramica; tutte le utenze non

funzionanti al sopralluogo; nessuna certificazione impiantistica reperita.

- Bagni (finestrati) necessitano di un intervento di manutenzione

straordinaria; uno completo di ogni elemento e con vasca, il secondo (con

ampio antibagno finestrato) con wc, lavandino e lavatoio; rubinetteria

presente e non funzionante al sopralluogo; utenza disattivata, non è stata

reperita alcuna certificazione di conformità.

- Riscaldamento e acqua calda sanitaria derivanti da impianto condominiale.

Corpi scaldanti termo convettori (in pessime condizioni) con termovalvola

e conta calorie.

### **Cantina**

Si segnala che non è stato possibile visionare, al momento del sopralluogo, il

vano cantina in quanto la proprietà non era in possesso delle chiavi. Quando

il Custode eseguirà l'accesso forzoso sarà cura del CTU completare il

sopralluogo e se necessario integrerà la perizia.

Vi si accede da corridoio comune; porta in grigliato di legno; pareti tinteggiate

e non intonacate; pavimento in battuto di cemento.

Da quanto potuto vedere attraverso il grigliato della porta il tutto in cattive

condizioni, in linea con lo stato di conservazione dell'intero compendio.

### **Autorimessa**

Vi si accede da un corsello comune scoperto;

- Portone in metallo avvolgibile; al sopralluogo risultava bloccato chiuso  
serratura ed avvolgibile non funzionante,

- Accesso anche dal corridoio comune delle cantine; porta in legno al  
sopralluogo trovata aperta e con serratura non funzionante;

- Impianto elettrico non funzionante al sopralluogo; utenza disattivata

- Punto acqua con rubinetto non funzionante al sopralluogo; utenza  
disattivata.

- Pareti intonacate e verniciate; pavimento in battuto di cemento; il tutto il  
linea con lo stato di conservazione dell'intero compendio.

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 30.03.2022), è stato

eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato

di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo

edilizio legittimo (**Licenza edilizia** - P.G. 12567 del 22.02.1956 n.2866)

reperito presso gli archivi del Comune di Bologna.

Le difformità riscontrate sono evidenziate nell'elaborato redatto per il rilievo sommario (All.06). Le difformità riscontrate rientrano tra quelle che necessitano, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della presentazione di un titolo edilizio a sanatoria in particolare quelle riscontrate al piano interrato, dove si è riscontrato un diversa distribuzione degli spazi anche comuni.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle reperite direttamente dall'elaborato cartaceo (misurazione su disegno in scala grafica) in allegato al titolo edilizio legittimo. Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota.

Le difformità così individuate non rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004): costituiscono violazione edilizia e incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate durante il rilievo sommario è necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nella fattispecie SCIA a Sanatoria in concorso con il Condominio in quanto investe anche parti comuni. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione per la presentazione (attualmente circa € 350,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di Bologna, che ammonteranno secondo la normativa vigente (LR 23/2004) da € 2.000,00 ad € 5.000,00.

Si chiarisce che i titoli edilizi ordinari e quelli in sanatoria devono essere



rilasciati o presentati calcolando il contributo di costruzione o la sanzione

equiparata allo stesso secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio o alla

data della presentazione del titolo, in quanto l'obbligazione al versamento di

tali somme nasce al momento della formazione del titolo edilizio.

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (*esclusivamente senza opere*) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di

conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma vigente (art.23 comma1 -

LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà in questo caso facoltativa.

Nel caso, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, si voglia per la

richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione

per la presentazione sono attualmente circa € 190,00.

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario* tutti gli adeguamenti

edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni necessarie per la

richiesta di SCCEA.

\* \* \*

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, l'aggiornamento delle

planimetrie catastali. *A totale onere e carico del futuro aggiudicatario* il

pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la

presentazione del modello Docfa); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice

Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

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.

\* \* \*

Sarà *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* incaricare un Tecnico

abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte quelle

parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed

evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli

elaborati grafici, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione

urbanistica/edilizia e catastale. Saranno *a totale onere e carico del futuro*

*aggiudicatario* anche le competenze professionali del tecnico, incaricato

dall'Aggiudicatario, e degli altri tecnici incaricati, sempre

dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere necessari per la presentazione

dei titoli edilizi richiesti; questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto

di libero mercato.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato

in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare

un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra

descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata

situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine

specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Ai fini della Legge 46/90 e successive modifiche si dichiara che gli impianti

sono di vecchia realizzazione e in ordine ai quali non ci si assume alcuna

garanzia neppure l'obbligo di consegna di alcuna documentazione in materia

di sicurezza e conformità.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare

irrevocabilmente alla garanzia di conformità di eventuali impianti privi di certificazione o comunque non a norma, essendosi tenuto conto del loro stato attuale nella determinazione del prezzo, 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**

#### **Criteria di misurazione della consistenza commerciale**

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Riferimento al D.P.R. N.138 del 23.03.1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96- In particolare con riferimento All."C".

#### **Criteria generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe,

ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura

pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di

piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito,

viene arrotondata al metro quadrato.

**Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P,**

**T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)**

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.

- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.

- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.

- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la

superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

La superficie commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento. La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

### **Consistenza commerciale del bene oggetto di stima**

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
--	------------------	--------------	------------------

App. P3	mq. 118,00	100%	mq. 118,00
Balcone	mq. 5,00	25%-10%	mq. 1,00
Cantina Pint	mq. 6,00	25%	mq. 2,00
<b>TOTALE Superficie commerciale</b>			<b>mq. 121,00</b>
<b>Autorimessa a corpo</b>			<b>mq. 15,00</b>

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

### **STIMA DEL BENE**

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.

#### **Criterio di stima adottato**

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo 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 agisce con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili comparabili per caratteristiche ed appetibilità al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una

preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato,

praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima. La

valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico

sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con

caratteristiche simili a quello oggetto di stima presso agenzie di

intermediazione immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa, inoltre, su valori desumibili da pubblicazioni specializzate

(dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati *dall'Agenzia del*

*Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI; dall'Associazione Professionale*

*FIAIP; Borsinoimmobiliare.it.*

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, riferiti al

secondo semestre del 2021 - Comune di Bologna - Zona periferica/Murri

- Codice: D24

Destinazione: Residenziale – Tip. Prevalente: Abitazioni civili

- Abitazioni Civili – normale

- minimo: 2.450,00 € massimo: 3.200,00 € (mq. di sup. lorda  
commerciale)

- Box – normale

- minimo: 1.800,00 € massimo: 2.900,00 € (mq. di sup. lorda  
commerciale)

- *Osservatorio immobiliare 2021 - FIAIP* – report settembre 2020 -Marzo

2021 – Bologna – Costa Ghisello

- Compravendita Abitazioni – Da ristrutturare

- minimo: 2.200,00 € massimo: 2.400,00 € (mq. di sup. lorda  
commerciale)

– Compravendita Autorimesse – entro i 5 metri –

- minimo: 20.000,00 € massimo: 30.000,00 € (a corpo)

- Borsinoimmobiliare.it - Comune di Bologna - Zona: Stadio/Funivia –  
Semiperiferia.

Abitazioni in stabili di seconda fascia (in stabili di qualità **inferiore alla media** alla di zona)

- Appartamenti - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 2.310,00 €/mq e massimo 2.817,00 €/mq.

- Autorimesse - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 1.974,00 €/mq e massimo 2.980,00 €/mq.

Il CTU ha effettuato una ricerca di mercato, sui principali portali online di annunci immobiliari, per individuare eventuali immobili proposti in vendita sul libero mercato e che potessero avere caratteristiche comparabili per dimensione, localizzazione, vetustà/conservazione e caratteristiche con il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare; sono stati reperiti tre immobili:

- Viale Oriani – 5 locali – Stato: da ristrutturare – P1 con ascensore - mq. 165 – box doppio - Libero – prezzo richiesto € 495.000,00. Ipotizzando un consueto sconto del 10% si ha un prezzo di circa 2.700,00 €/mq

- Murri - 5 locali – Stato: da ristrutturare – P1 con ascensore - mq. 161 - Libero – prezzo richiesto € 479.000,00 . Ipotizzando un consueto sconto del 10% si ha un prezzo di circa 2.680,00 €/mq

Effettuata l'indagine tra gli operatori del settore operanti in zona, la consultazione dei dati autorevoli sopra indicati, il confronto con offerte di mercato comparabili e con l'esperienza acquisita il CTU ha proceduto alla



formulazione di una propria valutazione di stima.

**Valutazione del bene**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione, della situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, del suo stato di conservazione, della necessità di intervento a sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario ed alla luce delle ricerche di mercato che lo scrivente ha effettuato nel settore immobiliare, con analisi di fonti informative indirette hanno condotto ad individuare e determinare in **€/mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00)** l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

Alloggio e annessi	mq. 2.500,00 x €/mq. 121 =	€ 302.500,00
Autorimessa	mq. 15,00 a corpo	€ 30.000,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è di € 332.500,00 (trecentotrentaduemilacinquecento/00).

**Arrotondato per difetto € 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00)**

*La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.*

\*\*\*

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da

porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; il mercato immobiliare; il contesto in cui l'immobile si trova; lo stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche, della necessità di intervento a sanatoria *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* e della non immediata disponibilità per il contratto di locazione. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 10%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 332.000,00 x 10% (a dedurre) =€ 33.200,00

€ 332.000,00- € 33.200,00 =€ 298.800,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio è di € 298.800,00 (duecentonovantottomilaottocento/00).

**Arrotondato per eccesso € 300.000,00 (trecentomila/00)**

\* \* \*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di

calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del

bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 06 giugno 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

**ELENCO ALLEGATI**

0. Copia verbale di primo accesso (30.03.2022)

– Atto di Costituzione del Soggetto esecutato

1. Visure catastali (agg.14.03.2022)

– Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa

3. Planimetria catastale

4. Inquadramento urbanistico

5. Precedenti edilizi

6. Rilievo sommario (30.03.2022)

7. Note di trascrizione e Visure ipotecarie

– Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

8. Copia atti di provenienza del bene

9. Contratto di locazione

10. Attestati di certificazione energetica (APE)

11. Documentazione contabilità condominiale

Documentazione fotografica ( n°8 pagine – n° 15 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

**CONSEGNATI A PARTE**

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie (foglio giallo)

- Attestati Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)

- N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- perizia con nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Copia APE (Pdf);