

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI		
* * *		N. 50/22
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		R.G. ESEC.
* * *		
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE		
<p>Piena Proprietà di porzione del fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, quartiere Porto-Saragozza, Via San Felice 45, costituita da un appartamento al terzo piano, servito da ascensore, di 7,5 vani catastali ed accessori, con annesso vano ad uso cantina al piano sotterraneo.</p> <p>L'appartamento si sviluppa su ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, piccolo ripostiglio e due bagni, di cui solo uno finestrato. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 122 mq.</p>		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE		
L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:		
Comune di Bologna, via San Felice 45, Foglio 186 Particella 42 Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani. Superficie 130 mq.		
Rendita € 1.626,84.		
Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € (1.626,84) x 1,05 x 160 = € 273.309,12.		
PROPRIETÀ		
Piena proprietà.		
STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE		
Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere legalmente		

separato come risulta dal Verbale di separazione consensuale omologato.

CONFINI

L'immobile confina con parti comuni e altre proprietà.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c.

Comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

In particolare, dalla compravendita atto notaio Miani Dott. Giorgio in data 26 giugno 1968 Rep. n. 10542/3698 si evince che la proprietà dell'appartamento, Foglio 186, mappale 42 sub 5, *“Comprende le comunioni indivise con gli altri condomini del fabbricato distinte nel cessato catasto fabbricati di Bologna nel foglio 86 con i numeri 42 sub 3 (tre), 42 sub 5 (cinque), 42 sub 7 (sette), che identificano il portico, l'ingresso, le scale ed corridoi nonché le comunioni di quant'altro è comune ai sensi di legge in un fabbricato in condominio.”*

Dal 2018 il fabbricato è dotato di nuovo impianto elevatore condominiale cui si accede con chiave, in dotazione ai proprietari che hanno contribuito ai costi di realizzazione. L'ascensore è di pertinenza del bene pignorato.

VINCOLI E ONERI

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri.

CONDOMINIO

Dalle documentazioni fornite in data 074/09/2022 dall'amministratore condominiale AMMINISTRAZIONI PATELLI & MAZZONI Srl, Via Misa,

24 - 40139 Bologna, C.F. e P.Iva 02862201205, Tel 051/231625 Fax

051/263977, risulta, sono di competenza dell'unità immobiliare, Foglio 186,

mappale 42 sub 5, oggetto di esecuzione i seguenti millesimi:

Pulizia scale 234; Luce scale 234; Ascensore 620,210; Manutenzione ordinaria 185; straordinarie 185; spese generali 185.

Il debito ad oggi maturato nei confronti del condominio è pari a € 3.909,99.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

Precedente: successione legittima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Bologna in vigore dal 29/09/2021, l'edificio in esame è di interesse culturale e testimoniale ed è interessato dai portici. L'Areale Marconi, posto a nord ovest del centro storico, è contraddistinto da un'ampia porzione di tessuto urbano costruito nel XX secolo, in parte anche negli anni '50 e '60. È caratterizzato dalla presenza del distretto Manifattura delle Arti, sedi e servizi dell'Università di Bologna, numerose attrezzature per la collettività, parchi e gallerie d'arte.

Si riscontra una buona diffusione degli esercizi commerciali di vicinato,

presenti lungo le strade principali (San Felice, Lame e Marconi). In generale

tutto l'Areale soffre dell'insufficienza di spazi verdi. Il traffico veicolare, che

interessa tutte le principali radiali, è ulteriormente appesantito dai mezzi di

trasporto pubblico e determina una condizione diffusa di criticità acustica.

La conformazione fisica del tessuto più antico determina una carenza

strutturale di spazi di sosta per i residenti, nonostante la presenza del

parcheggio interrato Riva Reno.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 17/08/1942.

L'appartamento in esame è stato ristrutturato intorno all'anno 2009 con

rinforzo strutturale parziale mediante la formazione di una soletta

collaborante in c.a. nel solaio in legno originario.

Nel 2009 sono stati sanati alcuni abusi minori ex art. 100, comma 6, del

RUE. Titolo che ha legittimato l'edificio: PG 269583/2009.

Nel 2011 è stata ottenuta l'agibilità 117758/2011.

Nel 2013 l'appartamento è stato ristrutturato. È stata riorganizzata la

distribuzione interna dei vani, ispessite alcune pareti esterne per aumentarne

l'isolamento termico e sostituiti gli infissi, con le seguenti pratiche edilizie:

SCIA PG 12485 del 18/01/2013;

Pratica sismica prot. gen. 12499/2013 del 18/01/2013;

Dichiarazione di conformità (sismica) redatta dal D.L. strutturali attestante la

conformità del progetto al deposito pratica sismica, depositata con PG

80261/2013.

Variante in corso d'opera SCIA PG 87479 del 16/04/2013;

Fine lavori: 18/09/2013;

Scheda tecnica descrittiva dell'unità immobiliare PG 250709

dell'01/10/2013.

Nel 2015, il condominio ha avviato le pratiche autorizzative per la costruzione di una piattaforma elevatrice con vano corsa metallico e tamponamento in vetro: Deposito pratica sismica P.G. 47272 del 18/02/2015.

In data 15/02/2018 è stata presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (art. 23 LR 15/2013) della piattaforma elevatrice, n. 50778/2015.

CONFORMITÀ IMPIANTI.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 15/09/2022, nel certificato si attesta che l'unità immobiliare è posta in classe energetica "E".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Ai fini della vendita giudiziaria l'immobile va considerato libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà di porzione del fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, quartiere Porto-Saragozza, Via San Felice 45, costituita da un

appartamento al terzo piano, servito da ascensore, di 7,5 vani catastali ed

accessori, con annesso vano ad uso cantina al piano sotterraneo.

L'appartamento si sviluppa su ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, piccolo ripostiglio e due bagni, di cui solo uno finestrato. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 122 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è molto buono; nella norma le condizioni di manutenzione:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: legno; ceramica solo nel bagno cieco;
- Porte interne: in legno finitura bianco opaco;
- Porta di accesso: in legno e con cancello esterno;
- Finestre: in legno con finitura bianco opaco, con vetro camera e persiane colore marrone;
- Bagno: uno finestrato e l'altro cieco, entrambi con doccia e box doccia;
- Impianto di riscaldamento: caldaia installata nella cucina e termosifoni in ghisa;
- Piattaforma elevatrice nel vano scale condominiale che serve anche il piano dell'appartamento in esame.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative e al Regolamento Edilizio vigenti.
- il fabbricato può risultare in tutto o in parte non adeguato alla normativa sulla certificazione statica. La tipologia strutturale del fabbricato dispone di minori risorse statiche della attuale richiesta normativa.;

- l'appartamento è posto al terzo piano ed è servito da ascensore;

- la cucina ha altezza utile di circa 2,40 m;

- l'appartamento non è dotato di alcun balcone;

- il fabbricato non è servito da parcheggi facilmente fruibili nelle vicinanze.

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 dell'immobile esaminato 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 superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è

calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per

superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i

vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota

eccedente mq 25.

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i

vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale dell'immobile è, a titolo indicativo, pari a circa

122,00 mq.

Destinazione	Superficie		Indice mercantile			Sup. commerciale	
	mq		x		=	mq	
Appartamento	mq	118	x	1	=	mq	118
Cantina	mq	16	x	0,25	=	mq	4
Superficie commerciale						mq	122

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.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE)

575/2013 per valore di mercato «si intende l'importo stimato al quale

l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione

svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni

di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della

quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza 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 12 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 una riduzione percentuale definita tra il 15% e il 30%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione è effettuata con il metodo detto per comparazione,

consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello

oggetto di stima in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche

(ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato

locativo) e di cui sia già stata definita la libera contrattazione.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati

(quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti

caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

VALUTAZIONE DEL BENE

Trattasi di **Piena Proprietà** di porzione del fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, quartiere Porto-Saragozza, Via San Felice 45, costituita da un appartamento al terzo piano, servito da ascensore, di 7,5 vani catastali ed accessori, con annesso vano ad uso cantina al piano sotterraneo.

L'appartamento si sviluppa su ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, piccolo ripostiglio e due bagni, di cui solo uno finestrato. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 122 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è molto buono; nella norma le condizioni di manutenzione.

La valutazione del più probabile valore di mercato si basa sull'appetibilità complessiva dell'immobile in considerazione:

- delle sue caratteristiche estrinseche: la posizione nel centro di Bologna in zona servita dagli autobus; la posizione scomoda ai parcheggi;
- delle sue caratteristiche intrinseche: il recente riammodernamento dell'intero appartamento con finiture di qualità; l'assenza di terrazzo;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Tenuto conto di quanto già espresso in precedenza e anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

- stato di manutenzione e di uso;

- vincoli e oneri giuridici;

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nulla escluso, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE € 400.000,00

Percentuale di abbattimento 10 %

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 360.000,00