

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante,31 40139 - BOLOGNA
Tel: 051-3549227; Fax: 051-3549227; Cell: 338-6371097
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 211/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 211/2022

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Udienza 12/06/2023

* * *

Ore 10.00

DATI DI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del territorio di Bologna in data 15/09/2022 ai numeri 47967/34096, è stata pignorata all'esecutato **la piena proprietà** dei seguenti beni immobiliari, a favore di **UN ISTITUTO DI CREDITO**, sede in Modena (MO) C.F. 01153230360, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

Foglio 200:

- o Particella 32, sub.56, Via Cesare Battisti n. 23, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita €. 2.582,28;
- o Particella 32, sub.57, Via Cesare Battisti n. 23, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 138,31.

Si precisa che l'ingresso dell'appartamento è ubicato al piano terra pertanto, la visura catastale dovrà essere corretta al fine dell'aggiunta del piano terra. **Il tutto a cure e spese dell'aggiudicatario.**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di palazzo storico nel centro di Bologna, vincolato dalle Belle Arti, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano

terra, primo, e secondo, con cantina pertinenziale al piano interrato.

La proprietà residenziale si trova all'interno di uno dei palazzi quattrocenteschi più noti e meglio conservati del capoluogo emiliano.

L'ingresso, indipendente, è collocato al piano terra, ed è accessibile da una corte comune del palazzo ad altre unità immobiliari. All'interno una scalinata conduce al primo dei piani disponibili in cui trovano spazio un confortevole atrio, tre camere da letto con soffitti affrescati, di cui due con soppalchi, un ampio soggiorno con soffitto a volta, una grande sala da pranzo con soffitto a cassettoni, un disimpegno, un ripostiglio, la cucina, una grande stanza catastalmente destinata a sala giochi con soppalchi a più livelli e cinque bagni. Al secondo piano troviamo un'ampia mansarda che potrebbe essere separata dal resto dell'abitazione per ottenere un appartamento autonomo, dotata di un grande bagno, luminosa, caratterizzata da suggestive travi a vista con affacci su monumenti storici. Collegato alla mansarda è inoltre presente un vano tecnico a destinazione Centrale Termica. Il tutto sito nel Comune di Bologna in via Cesare Battisti n. 23.

Si riportano di seguito, **puramente a titolo indicativo**, le superfici lorde desunte:

Piano Terra Appartamento circa mq. 18,00;

Primo piano appartamento circa mq. 350,00;

Soppalchi appartamento circa mq. 75,00;

Soffitta/sottotetto circa mq. 170,00;

C.T. circa mq. 15,00;

Cantina circa mq. 35,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna: beni intestati all'**esecutato**, nato ad Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, per la **Quota 1/1**:

○ Foglio 200, Particella 32, sub.56, Via Cesare Battisti n. 23, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita €. 2.582,28;

○ Foglio 200, Particella 32, sub.57, Via Cesare Battisti n.23, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 138,31.

Si precisa che:

○ nella visura catastale manca l'indicazione del piano terra dove è collocato l'ingresso dell'appartamento, pertanto la visura dovrà essere aggiornata al fine dell'inserimento del livello suddetto;

○ nel sottotetto dell'appartamento sono stati eseguiti interventi interni e sulla copertura (lucernai) realizzati in assenza di titolo abilitativo che, nel caso siano sanabili, possono comportare una diversa consistenza e necessitano di un aggiornamento della relativa rappresentazione grafica catastale. **Il tutto a cure e spese dell'aggiudicatario.**

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di

uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga

tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che qui si

intendono integralmente riportati.

Servitù attive e passive: i beni sono venduti a corpo, con gli accessori e

le pertinenze, nell'attuale stato di diritto e di fatto, con le servitù attive e

passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, fra i

quali, l'atto del 28 marzo 2002, ricevuto dal Notaio Luca Lorenzo, in

Castiglione dei Pepoli (BO), n. 3584 di Rep., trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Bologna in data 08 aprile 2002 ai numeri 15821/10915 e l'atto

22 dicembre 1986 rep. n. 7850 del Notaio Cesare Natali, peraltro richiamato

nel citato atto autenticato dal Notaio Quaranta, trascritto il 16 gennaio 1987

al n. particolare 2131, che stabiliva il diritto al posto auto nel cortile comune

e la porzione del corridoio di cantina antistante il vano annesso all'immobile

in oggetto, e con i diritti e obblighi derivanti dalle norme di condominio.

Preme evidenziare, in merito al citato diritto di posto auto, che nel

cortile interno non vi sono spazi censiti catastalmente a posti auto. Il

sottoscritto può però confermare che detta corte viene in parte utilizzata per

il parcheggio di auto e, uno tra questi, gli spazi per le auto, in relazione alle

dichiarazioni ricevute, è utilizzato dagli occupanti l'appartamento in oggetto.

* * *

VINCOLI E ONERI

Come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione

si evidenzia che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili in oggetto,

denominato Palazzo Felicini-Calda, è vincolato ai sensi della legge 1°

giugno 1939 n. 1089, trascritto il 22 settembre 1994 al n. particolare 15648,

nonché ai sensi del successivo D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, a favore del

Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre, ai sensi degli artt. 10

(comma 3, lettera a), 13 (comma 1) e 128 del Decreto Legislativo 42/2004, è

dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto

a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo

42/2004 e successive modificazioni. Tale Decreto avrà efficacia anche nei

confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi

titolo.

Per quanto riguarda l'estratto conto movimenti personali contabili

dell'esecutato nella gestione amministrativa del Condominio (dal 01/10/2022

al 30/09/2023), come indicato dall'amministratore con documento che si

allega alla presente, si informa che il saldo è a zero.

* * *

CONFINI

Beni comuni da più lati salvo altri. In particolare

- l'appartamento confina con Via Cesare Battisti, Vicolo dei Felicini, beni di altri Condomini, salvo altri, e detiene la comproprietà condominiale delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza;
- la cantina confina con porzioni condominiali e altre proprietà.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'esecutato, nato a Alzano

Lombardo (BG) il 17/02/1968, C.F., proprietario per la quota di

1/1 con atto di compravendita del 28/03/2002 ricevuto dal Notaio Luca

Lorenzo, in Castiglione Dei Pepoli (BO), numero 3584 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 08/04/2002 ai numeri 15821/10915, da nata a Bologna (BO) il 05/01/1948, C.F.; risulta annotazione di cancellazione condizione sospensiva annotato a Bologna il 16/03/2004 ai numeri 12367/426.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti:

Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 13/01/2012 ai numeri 2052/251 per Euro 700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 350.000,00 a favore di Unipol Banca S.p.a. sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Bologna, Piazza Della Costituzione 2, codice fiscale 03719580379 e contro l'esecutato, nato a Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, codice fiscale, interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società srl con sede in Bologna;

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 16/01/2015 ai numeri 1716/249 per Euro 124.814,06 di cui per capitale Euro

62.407,03 a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Via Svampa 11, Bologna, codice fiscale 03078981200 e contro l'esecutato, nato a Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, codice fiscale

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 28/05/2015 ai numeri 20966/3156 per Euro 200.000,00 di cui per capitale Euro 94.165,66 a favore di, nata a Caltanissetta (CL) il 23/10/1968, codice fiscale e contro l'esecutato, nato a Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, codice fiscale

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 09/11/2016 ai numeri 50818/8971 per Euro 1.040.232,24 di cui per capitale Euro 520.116,12 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Svampa 11, Bologna, codice fiscale 13756881002 e contro l'esecutato, nato a Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, codice fiscale

TRASCRIZIONE:

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Bologna in data 15/09/2022 ai numeri 47967/34096 a favore del Creditore Procedente, sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro l'esecutato, nato a Alzano Lombardo (BG) il 17/02/1968, codice fiscale

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Norma

Vigente all'atto di trasferimento del bene.

Si precisa che gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato soggetto ad interesse storico-artistico, vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali, ai sensi della Legge n. 1089/39 e s.m. Pertanto, in caso di trasferimento di detti immobili, al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali spetta il diritto di prelazione ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Il trasferimento sarà perciò condizionato sospensivamente, a norma degli artt. 59 e seguenti del citato D. Lgs. N. 42/2004, al mancato esercizio da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (o degli altri Enti previsti dalla Legge) del diritto di prelazione conseguente al vincolo di particolare interesse artistico sopra indicato, da esercitarsi nel termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricezione della denuncia prescritta dall'art. 59 del citato D. Lgs.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione all'estratto della disciplina del vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna, approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione, si ritiene necessario nuovamente evidenziare che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in argomento, sito nel quartiere Porto-Saragozza del centro storico di Bologna, è un edificio di **particolare interesse storico e architettonico**. Tale condizione, come indicato al precedente paragrafo, impone che la relativa

vendita sia condizionata sospensivamente al mancato esercizio da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (o degli altri Enti previsti dalla Legge) del diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricezione della denuncia prescritta dall'art. 59 del citato D. Lgs. Di ciò se ne terrà conto nella determinazione del valore commerciale dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

Dalle indagini condotte l'edificazione viene fatta risalire al 1300.

Di seguito i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bologna:

- Concessione edilizia a sanatoria, con relativa autorizzazione all'uso, rilasciata dal Comune di Bologna il 17 dicembre 1998 su domanda prot. gen. 114608/1986 del 31 dicembre 1986.

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bologna il 6 febbraio 1989 sulla domanda prot. gen. 25468/1988 del 30 maggio 1988. Non sono stati rintracciati documenti di fine lavori con relative idoneità all'uso/agibilità.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato è emerso che:

1. Il piano terra è risultato conforme allo stato licenziato

2. Al primo piano sono state rilevate le seguenti difformità

- La scala che conduce al soppalco della camera da letto con annesso bagno ha una forma leggermente differente rispetto a quanto rappresentato graficamente nell'elaborato grafico licenziato. Anche la nicchia della porzione di parete del bagno annesso alla camera, in

confine con la stessa camera da letto, quella che insiste sopra alla vasca,

è rappresentata differentemente da come è stata realizzata.

- Nella camera da letto con la scala a chiocciola è presente una sporgenza dalla parete in confine tra la stessa camera e il soggiorno non rappresentata graficamente nell'elaborato grafico licenziato. Sempre in questa camera la rappresentazione grafica dell'angolo a lato sinistro della finestra non è conforme in quanto è riportato uno spigolo verticale retto mentre in realtà è presente un raccordo curvilineo tra le pareti.

- Errate rappresentazioni grafiche anche di due angoli tra pareti ortogonali del soggiorno. Sono rappresentati graficamente angoli retti mentre sono presenti raccordi curvilinei tra le pareti.

- Nella cucina in muratura non sono rappresentate due piccole pareti laterali di un armadio a muro e una nicchia nella parete in confine con il soggiorno.

- L'accesso al vano destinato ad uso "gioco-hobby" è graficamente rappresentato da un passaggio dal disimpegno tra cucina e sala pranzo. In realtà avviene direttamente dalla sala pranzo. Nel passaggio non utilizzato è stato realizzato un ripostiglio.

- Nella parete che divide il vano "gioco-hobby" dal guardaroba è stata realizzata una apertura a finestra non riportata graficamente nel precedente edilizio.

- Nel vano "gioco-hobby", una specie di "torre" con altezza di circa m. 11,00, sono stati realizzati soppalchi a diverse altezze con rampe di scale per accedervi. Lo stato di fatto delle rampe e dei soppalchi è solo in parte conforme a quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo edilizio.

- Nello stato di fatto dell'ambiente destinato a guardaroba non è presente una parete divisoria indicata nell'elaborato grafico del precedente edilizio.

- Nel ripostiglio accessibile dal disimpegno tra cucina e sala pranzo per mezzo di una ripida scala in legno è stata realizzata una parete divisoria non indicata nell'elaborato grafico dello stato licenziato.

3. Al piano sottotetto sono state rilevate le seguenti difformità

- Realizzazione abusiva di bagno con altezza utile media inferiore a quella consentita dalla L. R. 11/98 art. 2 comma 1 lettera a (minimo m. 2.20).

- Apertura non licenziata sulla copertura di due lucernai nell'ambiente del bagno realizzato abusivamente.

- Apertura non licenziata di tre finestre a parete.

- Differenze sugli spessori in alcuni punti delle pareti perimetrali.

- Differenza di quota fra lo stato licenziato e lo stato di fatto tra i due livelli della pavimentazione della mansarda. Lo stato licenziato indica 55 cm. di dislivello, quello rilevato è risultato di 62 cm.

4. Al piano interrato la cantina è risultato sostanzialmente conforme

Al fine di regolarizzare le difformità sopra elencate occorre innanzitutto distinguere quelle al primo piano da quelle al secondo/sottotetto. Le prime possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria. Le seconde necessitano di approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna. Per quelle che eventualmente dovessero risultare non sanabili potrebbe essere imposto il ripristino allo stato legittimo o una pratica edilizia che preveda anche nuove opere al fine dell'adeguamento ai requisiti richiesti. Il tutto deve comunque essere preventivamente autorizzato dalla

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Non è pertanto possibile attualmente determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie regolarizzazioni.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter affermare che l'appartamento in oggetto non è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Su porzione dell'appartamento pignorato, il primo piano, è stato stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito tra il proprietario esecutato e un'impresa individuale che svolge attività di "room and breakfast". Il contratto è stato sottoscritto a Bologna in data 23/10/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio territoriale di Bologna 2, in data 23/04/2018 al n. 1922 – serie 3. La durata del contratto è di 4 anni a partire dal 23/10/2017 e potrà essere rinnovata, per egual periodo, in difetto di recesso da comunicarsi per iscritto con preavviso di mesi 6.

L'Impresa individuale ha a sua volta stipulato un contratto di locazione immobile ad uso abitativo con il Sig. Il contratto di locazione ad uso abitativo è stato sottoscritto a Bologna in data 14/09/2022 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio territoriale di Bologna 1, in data 26/09/2022 con codice identificativo del contratto TGD22T017317000GG, protocollo 22092615395358646-000001, n. 017317 e serie 3T. La durata del contratto è stabilita in 4 anni con decorrenza dal

19/09/2022 e termine al 18/09/2026 con possibilità di rinnovo per ulteriori 4 anni, fatta salva la facoltà di disdetta, da parte del locatore, motivata ai sensi dell'art. 3 della Legge 431/98. Il canone della locazione corrisponde a € 68.400,00 (sessantottomila-quattrocento/00) annui da corrispondersi in 12 rate mensili di € 5.700,00.

L'appartamento è quindi attualmente occupato dal conduttore sopra menzionato e dalla sua famiglia.

Si riporta stralcio della relazione del 29/03/2023 depositata agli atti redatta dal Custode Giudiziario, l'Avv. Mercuri Francesco, che tratta dei contratti di cui sopra: *“..... si rileva che il contratto di comodato d'uso gratuito, per sua stessa natura, è inopponibile alla procedura e, in ogni caso, il contratto di locazione tra la comodataria/locatrice e l'attuale conduttore è stato stipulato e registrato successivamente alla data del pignoramento, la cui notifica si è perfezionata il 12.08.2022. Allo stato, pertanto, non vi sono contratti opponibili alla procedura. Il piano terra e il sottotetto sono nella disponibilità dell'esecutato, mentre il piano primo risulta, per i motivi suddetti, occupato senza titolo.”*

Per quanto sopra gli immobili sono da ritenersi **LIBERI** al decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Prima di entrare nel merito della descrizione dei beni oggetto di perizia preme riportare alcuni cenni storici e informazioni reperiti da indagini sull'edificio e sull'appartamento.

Il palazzo è una costruzione a struttura portante di muratura, con coperto

a più falde inclinate, manto in coppi e lattonerie in rame.

L'edificio "Venne costruito verso la fine del XIV secolo dall'antica famiglia senatoria Felicini. A metà del 1700 la proprietà passò alla Famiglia Mazzacurati che provvide a compiere vasti lavori di ampliamento nella parte posteriore del palazzo sopraelevando le scuderie. Infine, agli inizi del secolo scorso il palazzo venne acquistato dalla famiglia Calda.

Il palazzo ha la facciata con il portico isolato e colonne e pilastri di mattoni tinteggiati di rosso, mentre i capitelli in stile gotico sono di arenaria. La porta d'ingresso, rimodernata con arco a pieno centro, si apre su un atrio coperto da una volta a crociera che a sua volta si affaccia su di un primo cortile originariamente tutto circondato nei quattro lati da un loggiato nello stesso stile del portico esterno. Le colonne ottagonali che delimitano ciò che resta del loggiato sono di mattoni verniciati di rosso, mentre le basi ed i capitelli sono di "macigno". Nei capitelli è possibile ancora riconoscere gli stemmi - "risparmiati" durante il periodo napoleonico - con la pianta di felce simbolo di appartenenza alla famiglia Felicini. Le pareti dell'atrio e del loggiato sono caratterizzate da terrecotte e cimeli artistici vari. Gli ornati di terracotta sono analoghi a quelli delle Case Gaddi-Pepoli e Pezzoli (forse dovuti ad un architetto di maniera gotica come Antonio di Vincenzo che ha operato a Bologna tra la seconda metà del secolo XIV° e gli inizi del XV°).

Internamente la proprietà si dispiega partendo dal piano terra dove una scalinata conduce al primo dei piani disponibili in cui trovano spazio un confortevole atrio, un primo salone, una grande sala da pranzo, la cucina, quattro camere di varie dimensioni e in parte soppalcate e tre bagni, oltre a

un ripostiglio. Al secondo piano troviamo un'ampia mansarda, volendo un vero e proprio appartamento autonomo, dotata di un grande bagno, un importante punto culmine e altezze che la rendono perfettamente abitabile, luminosa e caratterizzata da suggestive travi a vista, Inoltre è presente un vano tecnico ove sono contenuti gli impianti per la climatizzazione.”

Questa proprietà,, è stata restaurata di recente All'interno sono presenti affreschi di tarda scuola Leonardesca. Anche l'esposizione è ottimale e i saloni e le stanze sono caratterizzati da altezze imponenti e dimensioni di grande rappresentanza. Boiserie seicentesche arricchiscono l'appartamento, facendone parte integrante, così come i soffitti a cassettoni e gli ampi e monumentali camini.”.

Il tutto sito nel Comune di Bologna in via Cesare Battisti n. 23.

Preme precisare che la dislocazione interna degli ambienti non è ottimale perché per raggiungere la zona giorno si deve prima transitare dalla zona notte.

Di seguito altre informazioni relative al grado delle finiture:

- Pareti in parte in stucco veneziano ed in parte ad intonaco tinteggiato principalmente di bianco. Nei bagni e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.

- Pavimenti: parquet pregiato in rovere con decori geometrici a quadri nelle tre camere da letto, atrio, soggiorno e sala pranzo. Anche i pavimenti dei soppalchi sono in parquet ma meno pregiato. I bagni, la cucina, il disimpegno, un ripostiglio e il vano “gioco-hobby” hanno i pavimenti in piastrelle di ceramica.

- Il vano scale che permette di raggiungere i diversi livelli è costituito da

rampe con gradini rivestiti in marmo, e ballatoi con pavimenti in palladiana a disegno geometrico a quadri.

- Porte interne in legno decorato e maniglie in ottone, serramenti delle finestre in legno scuro con doppio vetro, persiane oscuranti anch'esse in legno color marrone. Portoncini blindati sia all'accesso del piano terra che sulla porta che mette in comunicazione la sala pranzo con il vano "gioco-hobby".
- Bagni con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.
- Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto elettrico.
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con 2 caldaie murali a gas e terminali radianti principalmente in ghisa, in alcuni casi in alluminio.
- Climatizzazione con unità esterna e dual split presente nella mansarda al secondo piano.
- Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

* * *

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 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 SUPERFICIALE

Di seguito si riportano le superfici lorda e commerciale dei beni in argomento **puramente a titolo indicativo** in quanto gli immobili vengono stimati a corpo e non a misura:

Una breve precisazione riguardante i criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale degli immobili in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni; l'80 % delle superfici dei soppalchi; dal 20 al 25 % del vano cantina e dei vani tecnici direttamente collegati all'appartamento.

Descrizione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento piani T e 1°	368,00	1	368,00
Soppalchi	75,00	0.80	60,00
Sottotetto	170,00	0,80	136,00
C.T.	15,00	0,20	3,00
Cantina	35,00	0,20	7,00

Totale superficie commerciale circa mq. 574,00

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto, è stata pignorata all'esecutato **la piena proprietà** di porzione di palazzo storico e vincolato nel centro di Bologna costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, primo, e secondo, con cantina pertinenziale al piano interrato, il tutto sito in via Cesare Battisti n. 23.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€. 1.900.000,00

(un-milione-novecentomila/00)

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

Circa il 20 %

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€. 1.520.000,00

(Euro un-milione-cinquecento-ventimila/00)

* * *

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

Con Osservanza

Bologna 11 maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)