

Arch. Stefano Zacchini
Viale Oriani 4 – 40137 Bologna
Tel. 335 8024434 / 051 347697
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 230/22 r 231/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.03.2023

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 9:00

16/11/2023, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 17/11/2023 gli conferiva

l'incarico di CTU.

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 gli uffici tecnici del Comune di

Bologna (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 31/10/2022

all'art. 39951, è stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ + la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO)

○ Foglio 145 Mappale 1236 Sub 13 Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 7 vani, Via Vittoria n. 16.

○ Foglio 145 Mappale 1236 Sub 112 Nat. C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse. Autorimesse, Consistenza 16 m², Via Vittoria n. 16.

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Appartamento al sesto piano, di superficie complessiva 108 m² ca; composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone; con annessi vani ad uso cantina di 3 m² ca e autorimessa di 16 m² cat, entrambi al piano interrato; beni siti in Comune di Bologna, Via Vittoria n. 16.

Manca Il certificato di conformità edilizia e agibilità del piano interrato.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 145 Mappale 1236 Sub 13, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 7,0 vani, Sup. Cat. Tot. 111 m², Escluse aree scoperte 110 m²,

Rendita € 1.084,56, Via Vittoria n. 16, piano S1-6.

- Foglio 145 Mappale 1236 Sub 112, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4,

Cons. 16 m², Sup. Cat. 16 m², Rendita € 90,90, Via Vittoria n. 16, piano S1.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto verranno pure trasferite, pro-quota, le comproprietà tutte ai sensi di legge, per titolo o per destinazione, restando però espressamente escluse dalle medesime i sottoscala, i lastrici di copertura adibiti a terrazze praticabili posti ai piani ottavo e nono, il lastrico di copertura del porticato al primo piano, parte del portico e delle aree circostanti il fabbricato, il tutto come meglio individuato e descritto nel rogito a ministero Notaio Giorgio Rocchi in data 11 marzo 1976 repertorio n. 71053/8554 e relativi allegati che si intendono qui integralmente riportati.

Servitù attive e passive: comprensivamente a tutte le relative aderenze, sovrastanze e pertinenze dei beni in oggetto, azioni, ragioni, usi, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, queste ultime purché abbiano legale ragione di esistere, in particolare con quelle nascenti per destinazione del padre di famiglia, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con tutti i patti e condizioni, diritti e servitù di cui al rogito Notaio Giorgio Rocchi in data 21 ottobre 1969 n. 65691 di Rep. trascritto a Bologna il 13 novembre 1969 all'art. 16689 e nel medesimo richiamati e con tutti i patti, servitù e diritti riservatisi dal costruttore del fabbricato con rogito Notaio Giorgio Rocchi del 3 dicembre 1973 rep. 69168 trascritto a Bologna il 31 dicembre 1973 art. 21577 che si

intendono qui integralmente riportati.

Con tutti i patti e condizioni contenuti nella Convenzione a favore del

Comune di Bologna redatta con scrittura autenticata dal Notaio Giorgio

Rocchi in data 21 luglio 1971 registrata il 10 agosto 1971 n. 53389, trascritta

il 28 agosto 1971 art. 12468.

Vedi anche atti di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

○ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 4.300,00

○ Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non

ancora scadute al momento della perizia € 1.500,00

○ Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2023

€ 44.828,00

CONFINI

In confine con muri perimetrali su due lati, parti comuni, salvo se altri.

PERTINENZA

Gli esecutati sono titolari della piena proprietà ciascuno per la quota di

1/2.

PROVENIENZA DEI BENI

Accettazione tacita dell'eredità nascente da atto in data 13 giugno

2012, trascritto a Bologna il 22 giugno 2012 ai nn, 24480/17559. La relativa

dichiarazione di successione non risulta trascritta.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di accettazione tacita dell'eredità gli esecutati hanno

dichiarato di essere rispettivamente nubile e celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 04/11/2022, allegata agli

atti, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

Iscrizioni:

o Ipoteca volontaria iscritta il 17/07/2009 ai NN. 38803/7290.

o Ipoteca giudiziale iscritta il 28/07/2014 ai NN. 26559/4122.

o Ipoteca della riscossione iscritta il 30/03/2016 ai NN. 13293/2272

nascente da addebito esecutivo del 25/03/2016 Numero di Repertorio
1565/2016.

Trascrizioni:

o Pignoramento immobiliare trascritto il 13/10/2016 ai NN. 46060/30951

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/08/2016 Rep.
6494/2016.

o Pignoramento immobiliare trascritto il 26/05/2017 ai NN. 23306/15646

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 22/04/2017 Rep.
2971/2017

o Pignoramento immobiliare trascritto il 12/10/2022 ai NN. 52659/37383

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 22/08/2022 Rep.
8196/2022.

o Pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2022 ai NN. 56322/39951

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/10/2022 Rep. 9673

emesso dall' Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bologna

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è successiva al 01.09.67**, agli atti del Comune di Bologna

(BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 687 P.G. 33589/73 Prot. 6420/V/73 del 03/10/1973 rilasciata in data 11/05/1974 per costruire un fabbricato residenziale (Corpo B) su area di terreno posta in via Battindarno, compresa nel piano PEEP – Comprensorio Barca VI° - Area pianificata n. 25.
- Domanda di abitabilità P.G. 30496/76 Prot. 7509/V/1976 del 17/08/1976. **Titolo edilizio non rilasciato.**
- Concessione edilizia in variante P.G. 52017/77 Prot. 20359/V/77 del 22/12/1977 rilasciata in data 19/07/1978 per modifiche interne al fabbricato ad uso residenziale in via Battindarno ai NN 99 99.2°,101,103,105 e 107.
- Concessione edilizia in variante P.G. 29959/80 Prot. 6702/V/80 del 19/06/1980 rilasciata in data 25/11/1980 per apportare modifiche ai locali posti al piano interrato del fabbricato di via Battindarno ai NN 99/107.

- o Deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità avvenuto in data 06 dicembre 2004 P.G. 252833/04; Il titolo non è stato rilasciato entro il termine dei 90 giorni, come previsto dall'art. 22 comma 3 della Legge regionale 25 novembre 2002, n. 3. Pertanto come indicato al comma 6 dello stesso articolo:” *Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.*”

L’Autorimessa e in generale tutto il piano interrato risultano quindi privi del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 17/01/2024 codice identificativo 03580-518472-2024 valevole fino al 17/01/2034. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dagli esecutati.

DESCRIZIONE DEI BENI

	L'edificio ha struttura portante in c.a., con muri di tamponamento in muratura, recentemente integrati con cappotto termico.	
	E' composto da un piano terra porticato, otto piani più un lastrico al nono piano e un piano sotterraneo.	
	La copertura è piana, in parte praticabile.	
	La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato.	
	Attualmente l'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, wc e balcone.	
	Il grado delle finiture è discreto	
	o Pareti intonacate e tinteggiate.	
	o Pavimenti in marmo e ceramica	
	o Porta di accesso blindata.	
	o Porte interne in legno e vetri	
	o Serramenti in legno con vetro semplice.	
	o Tapparelle in pvc	
	o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata	
	o Impianto elettrico sottotraccia.	
	o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, condominiale, con centrale termica posta in locale autonomo con accesso dalla rampa condominiale al sotterraneo. I termoconvettori dell'appartamento sono dotati di valvole conta calorie.	
	Lo stato di conservazione generale è discreto.	
	L'autorimessa ha finiture ordinarie con portone basculante in lamiera.	
	La cantina ha finiture ordinarie, con porta d'accesso in lamiera.	

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	107	1,00	107
Balcone	5	0,30	1
Cantina	3	0,25	0

Totale Sup. Comm. 108

Autorimessa Sup. cat. 16

STIMA DEI BENI

Appartamento al sesto piano, di superficie complessiva 108 m² ca; composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone; con annessi vani ad uso cantina di 3 m² ca e autorimessa di 16 m² cat, entrambi al piano interrato; beni siti in Comune di Bologna, Via Vittoria n. 16.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2023 – Comune di Bologna – ZONA SAFFI

SANTA VIOLA BARCA

Abitazioni civili di tipo economico stato conservativo normale: minimo €/m² 2.000,00 massimo €/m² 2.450,00;

- Osservatorio Immobiliare - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune

di Bologna Zona Borgo Panigale

Appartamenti in buono stato: valore medio €/m² 2.460,00

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti luglio 2023 – Comune di Bologna –

ZONA SAFFI SANTA VIOLA BARCA

Abitazioni in stabili di seconda fascia: minimo €/m² 1.725,00 medio

€/m² 1.920,00 massimo €/m² 2.116,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari medi espressi dalla

Borsa immobiliare di poco inferiori a quelli dell'Osservatorio dell'Agenzia

delle Entrate, valore minimo, a loro volta di inferiori a quello

dall'Osservatorio Immobiliare, valore medio.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle

condizioni di manutenzione, delle difformità riscontrate e dei relativi oneri di

sanatoria/o ripristino (vedi par. "Descrizione dei beni), si ritiene di poter

indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento

pari a 1.950,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento, balcone e cantina

m² 108 x 1.950,00 €/ m² = Euro 210.600,00

(Euro duecentodiecimilaseicento/00)

Autorimessa Euro 18.000,00

Totale Euro 228.600,00

(Euro duecentoventottomilaseicento)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di

vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e

quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita

superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si

provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 210.000,00

(Euro duecentodiecimila/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, 18 gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

○ Elaborato grafico

○ Raccolta fotografie