

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	* * *	<b>LOTTO UNICO</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b>N. 53/2023</b>
	* * *	R.G. ESEC.
	<b>PREMESSA</b>	<b><u>Udienza 26/02/2024</u></b>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,	<b><u>Ore 10:00</u></b>
	specificando:	
	• DATI DI PIGNORAMENTO	Via Salvador Allende n.3 Bologna (BO)
	• CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	Fgl. 245 Map. 2226 Sub. 33 (abitazione)
	• IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Fgl. 245 Map. 2226 Sub. 55 (autorimessa)
	• VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'	
	• CONFINI	
	• PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	• PROVENIENZA DEL BENE	
	• ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	• REGIME FISCALE	
	• INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	• SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	• DESCRIZIONE DEL BENE	
	• CONFORMITA' IMPIANTI	
	• CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	• CONSISTENZA COMMERCIALE	
	• STIMA DEI BENI	
	* * *	
	<b>DATI DI PIGNORAMENTO</b>	



245	2226	33	Via Salvador Allende n.3,	2	A/3	3	7 vani	1084,56
			p. S1-8					
245	2226	55	Via Salvador Allende n.1-	2	C/6	5	14 mq	93,27
			3, p. S1					

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI**

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI**

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con tutti gli obblighi e dichiarazioni previsti nell'atto di assegnazione (vedi dettagli nell'atto di provenienza allegato).

**VINCOLI E ONERI**

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato che l'unità immobiliare è libera da contratti di locazione e nella disponibilità degli esecutati. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

**CONFINI**

In confine con beni comuni da più parti, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

----- – Proprietà per 1/4

----- – Proprietà per 3/4

**PROVENIENZA DEL BENE**

Al ventennio le proprietà risultavano di proprietà di ----- e ----- pervenute in

forza di atto di assegnazione ai soci della cooperativa edilizia denominata ---,

atto del Notaio ----- in data 04/12/1973 Rep.n. ----- trascritto a Bologna il

17/12/1973 al n. ----- ed in rettifica il 12/04/1974 al n. -----, nel quale veniva

precisato che il complesso di cui fanno parte le unità immobiliare descritte è

stato edificato secondo le caratteristiche per l'edilizia economica e popolare

della L. 167 del 18/04/1962 in forza della Convenzione con il Comune di

Bologna autenticata del Notaio ----- il 20/09/1971 rep. ----- e il 22/09/1971

rep. ----- trascritta a Bologna il 13/10/1971 al n. ----- part.

In forza di successione legittima in morte del predetto -----, deceduto il

31/05/2009 come risulta dalla Dichiarazione di successione registrata a

Bologna il 28/09/2009 al n. -----, trascritta a Bologna il 13/10/2009 al n. -----

part., i diritti sono stati devoluti in ragione di 1 / 4 ciascuno a -----

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

documentazione ipocatastale allegata:

**Pignoramento immobiliare** trascritto in data **11/10/2018**, ai N. ----- del

Registro generale e N. ----- del registro particolare, a favore di ----- a carico di

-----.

**Pignoramento immobiliare** trascritto in data **17/02/2023**, ai N. ----- del

Registro generale e N. ----- del registro particolare, a favore di ----- a carico di

-----

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della

tassazione vigente al momento della vendita.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie.

- Licenza di Costruzione P.G. 25205/71 N. 5921/V/71 del 04/05/1971
- Variante alla Licenza di costruzione P.G. 51238/72 del 13/09/1972
- Richiesta abitabilità P.G. 24437/73 del 30/04/1973- Rifiutata il 10/03/1976 con P.G. 2707/75
- Concessione edilizia P.G. 43133/83 presentata il 31/10/1983 rilasciata il 07/01/1984 (ampliamento interrato)
- Condonò P.G. 81361/86 richiesta del 27/08/1986 (modifiche interne all'appartamento. Al condono sono allegati uno stralcio della planimetria catastale di acquisto e uno stralcio della pianta della concessione edilizia di costruzione, nella richiesta di condono sono citate modifiche interne descritte come "alcune modifiche con spostamento di divisorio ed aperture")
- CILA P.G. 255336/20 del 29/06/2020 (apertura porta parti comuni del piano interrato per ascensore)

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si è riscontrata come unica difformità la chiusura interna di una finestra nel salotto affacciata sul terrazzo condominiale.

Sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere

per il ripristino della conformità edilizia.

*L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

*Attualmente i beni sono nella disponibilità degli esecutati ----- . Ai fini della presente stima i beni verranno considerati liberi al decreto di trasferimento.*

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è inserito nella periferia est della città, circa a tre chilometri dai viali di circonvallazione, in zona residenziale, ben servita da mezzi pubblici e servizi commerciali.

Il bene oggetto di stima è inserito in un fabbricato edificato in data successiva al 1° settembre 1967, di dieci piani fuori terra oltre un interrato, in travi e pilastri di calcestruzzo armato con tamponature in muratura, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura piana. L'edificio si presenta esternamente ed internamente in sufficiente/mediocre stato manutentivo.

All'abitazione, posta all'ottavo e ultimo piano, si accede tramite vano scala comune con ascensore, tramite portoncino in legno non blindato, con citofono e tiro. L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

- Ingresso
- Corridoio
- Soggiorno
- Cucina

- Ripostiglio

- Un bagno dotato di wc, bidet, lavandino e vasca da bagno

- Tre camere

- Due balconi

Oltre a cantina e autorimessa al piano terra.

I locali sono pavimentati in piastrelle in cucina e nel bagno, in corridoio e nel soggiorno in marmo, mentre nelle camere è presente un parquet. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 2,80. Le finestre sono in legno - con vetro camera e provviste di avvolgibili in plastica. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda sono centralizzati con termosifoni in alluminio ed è presente un impianto di condizionamento per alcune zone della casa. Le finiture e lo stato di manutenzione sono scarsi, originari dell'epoca di costruzione (1973 circa).

Non è stato possibile accedere alla cantina.

L'autorimessa, alta mt. 3,10, è pavimentata con mattonelle in clinker, ha pareti divisorie in muratura/laterizio tinteggiate ed è fornita di lavandino e relativo attacco alla rete idrica oltre all'allaccio alla rete elettrica.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25/01/2024, codice identificativo n. 07639-521833-2024, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 25/01/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti



di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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 quelli 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.

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.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2023, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione €. 200.000,00\*

Autorimessa	€.	22.000,00
-------------	----	-----------

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€.	222.000,00*
-------------------------------------	----	-------------

<b>VALORE COMM. INTERO A BASE D'ASTA (-20%) €.</b>		<b>177.000,00*</b>
--	--	--------------------

**(euro centosettantasettemila/00)**

(\*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

*La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.*

*Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia.*

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o 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 ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 26 gennaio 2024

IL C.T.U.

**Allegati:**

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)

- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)

- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)

- Raccolta fotografie

- Ultimo precedente edilizio (Copia)

- Attestato Prestazione Energetico A.P.E.

- Atto di provenienza (copia)