

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 31/24;

Promosso da:

Udienza

13/12/2024

contro

Ore 11:30

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 06/09/2024 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in (BO) Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico per rispondere al quesito di rito.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data **26/01/2024** **repertorio numero ***** trascritto il 08/02/2024** al registro gen.***** e registro particolare n.**4790**, è stata pignorata a:

_*********, nata a ********* c.f.:

********* per la quota pari ad **1/1**;

la proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di

_********* c.f.: *********, con sede a San

Lazzaro di Savena (BO)

UNITA' NEGOZIALE 1:

Immobile 1

-CATASTO FABBRICATI- Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

- **Foglio 9, Particella 94, sub.42**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale Mq 69,00, totale aree scoperte Mq 68,00, rendita Euro 516,46, indirizzo: Via Emilia n°303, piano 3;

- **Foglio 9, Particella 243, sub.14**, Categoria C/6 Rimesse/autorimesse, Consistenza Mq 12,00, totale aree scoperte Mq 12,00, rendita Euro 91,10 indirizzo: Via Emilia n°303, piano S1;

- **Foglio 9, Particella 94, sub.43**, Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, Consistenza Mq 5,00, totale aree scoperte Mq 7,00, rendita Euro 16,53, indirizzo: Via Emilia n°303, piano S1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzioni di fabbricato urbano condominiale poste in Comune di San Lazzaro di Savena (BO), Via Emilia Levante n°303 ai piani S1-3, costituite da appartamento, cantina ed autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così

identificati:

-CATASTO FABBRICATI- Comune di San Lazzaro di Savena

(BO)

- **Foglio 9, Particella 94, sub.42**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale Mq 69,00, totale aree scoperte Mq 68,00, rendita Euro 516,46, indirizzo: Via Emilia n°303, piano 3;

- **Foglio 9, Particella 243, sub.14**, Categoria C/6 Rimesse/autorimesse, Consistenza Mq 12,00, totale aree scoperte Mq 12,00, rendita Euro 91,10 indirizzo: Via Emilia n°303, piano S1;

- **Foglio 9, Particella 94, sub.43**, Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, Consistenza Mq 5,00, totale aree scoperte Mq 7,00, rendita Euro 16,53, indirizzo: Via Emilia n°303, piano S1.

Beni intestati a:

_*****, nato a ***** c.f.:

***** per il diritto di proprietà per la quota di **1/1**.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in

Titolarità dell'Esecutato.

*Si segnala che la Sig.ra ***** è deceduta il 04/04/2024*

in Bologna, Atto n°513 P.2S. B/01anno 2024.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del fabbricato.

Si fa presente che a tutte le porzioni immobiliari spetta la comproprietà dell'area cortiliva condominiale distinta con il mappale 117 di Mq 885,00.

VINCOLI E ONERI

Risulta un onere pregresso insoluto inerente il condominio a carico della unità immobiliare oggetto della presente procedura, chiarendo che il creditore procedente della presente procedura è il condominio stesso.

I costi annuali relative alle spese condominiali risultano essere di circa Euro 2288,98 di cui Euro 1351,54 di riscaldamento.

I millesimi relativi alla proprietà sono 51/1000.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine con ragioni comuni, area comune, beni ***** e

muri esterni, salvo altri.

PROPRIETÀ

*****, nata a *****c.f.:

***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

- **In piena proprietà** della signora ***** , nata a

***** c.f.: ***** ad essa così pervenute:

- Per acquisto dal signor ***** , nato a

***** , con atto a rogito del Notaio Alessandro

Magnani in data 22 dicembre 2020 Rep. ***** ,

debitamente registrato a Bologna e trascritto a Bologna in data

04/01/2021 all'art.*****;

- A sua volta il signor ***** sono così pervenuti:

Per atto di acquisto dal signor ***** , (in alcuni atti

anche *****) nato a San Lazzaro di Savena (BO) il giorno

***** , Codice fiscale ***** , con atto del

Notaio Bonoli Pietro in data 19/09/2012 Rep.N.***** ,

debitamente registrato a Bologna e trascritto a Bologna in data

26/09/2012 all'Art. ***** , con il quale ha acquistato la

piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del

Comune di San Lazzaro di Savena (BO) al Foglio 9, Particella

94, Subalterno 27, che ha dato origine ai subalterni 42 2 43

per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni in data 16 novembre 2020, e il diritto di usufrutto quinquennale sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) al Foglio 9, Particella 243, Subalterno 14, alla scadenza del diritto di usufrutto il signor *****ha acquistato detto immobile (garage) dal signor ***** con atto a rogito del Notaio Pietro Bonoli in data 20/09/2017, rep.n.*****, debitamente registrato a Bologna il 05/10/2017 all'art. *****;

-Inizialmente le porzioni di fabbricato sopra indicate erano divenute di proprietà del signor ***** nato San Lazzaro di Savena (BO) il giorno *****, Codice fiscale *****, in virtù di acquisto a rogito del Notaio Arrigo Luca in data 5 dicembre 1972 Rep.n.***** registrato a Bologna il 19 dicembre 1972 al n.***** e trascritto a Bologna il 30 dicembre *****.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bologna in data 4 gennaio 2021 ai numeri 20 Reg. Part. E 176 Reg. Gen. per euro 135.000,00 e contro la signora ***** , nata a *****gravante gli immobili su indicati;

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto a Bologna in data 8 febbraio 2024 ai numeri

4790 Reg. Part. e 6389 Reg. Gen. a favore di

***** con sede in San Lazzaro di Savena (BO)

Codice Fiscale ***** e contro la signora

*****c.f.: *****.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni 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

Immobile ante 1967 – immobile regolare con agibilità

Indagine URBANISTICA –

Il compendio immobiliare oggetto di presente relazione

situato nella frazione di Idice/Colunga, si inserisce nella

complessa evoluzione urbanistica che vede coinvolta la città

metropolitana di Bologna ed i suoi comuni limitrofi in un

programma molto ambizioso di espansione dei collegamenti

della rete infrastrutturale.

Con la L.R. del 24 marzo 2000, n.20 – art.29, è entrato in

vigore il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di San

Lazzaro di Savena.

la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina

Generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la

disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello

della pianificazione regionale, provinciale e comunale.

L'immobile oggetto della presente relazione ricade in "Ambito consolidato dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC.3)".

Gli ambiti urbani identificati dal PSC (Piano Strutturale Comunale) come "consolidati" (AUC) sono articolati nel RUE in AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4°, AUC.4b, AUC.5 e AUC,p.

Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3 sono previsti i seguenti usi: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10, e1, e2, f1, f3, f5, f6.

Per i beni oggetto di presente relazione, ricadendo in ambito AUC.3, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE, RT.

Per questo ambito è ammesso altresì il mutamento di destinazione d'uso limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili.

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza di costruzione per restauro e trasformazione, rilasciata il 23/06/1969 Prot. 3445/69 PUT 3327;

2) Concessione in Sanatoria presentata il 26/11/1986 Prot. 23577/86 PUT 11361, accolta per silenzio-assenso e rilasciata in data 04/10/1999 al n.11361, con contestuale Autorizzazione di abitabilità e agibilità del

16/11/1999;

3) Richiesta di permesso di costruire (autorimessa

condominiale) Prot. 7392/69, PUT 3618;

4) Concessione edilizia in sanatoria Fascicolo n.11628,

Prot.26001/86;

5) Concessione in sanatoria del 04/10/1999 PUT10930.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato

negli elaborati di progetto sopra indicati, **non si sono**

riscontrate difformità con la specifica che il supporto grafico

degli elaborati tecnici depositati in Comune risultano talvolta

scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte

incompleti.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione

Energetica.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di

conformità degli impianti interni all'immobile, 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Parte del compendio immobiliare (appartamento e garage) risulta occupato dalla signora *****, figlia della signora ***** (deceduta in data 4 aprile 2024), nata a *****, c.f.: *****.

Attualmente la cantina risulta occupata senza titolo, grazie esclusivamente ad un accordo verbale con le signore ***** e ***** (figlia della esecutata), dal signor *****, c.f.: *****, attualmente unico possessore delle chiavi di accesso, chiarendo che il Sig. ***** è stato collaborativo per l'accesso all'immobile (cantina).

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà pari ad 1/1, di porzioni di fabbricato urbano condominiale costituite da appartamento al piano terzo, di Mq 68,00 catastali, ad uso civile abitazione, cantina al piano seminterrato di Mq 5,00 catastali e garage in autorimessa, posto in edificio adiacente, di Mq 12,00 catastali.

L'appartamento è composto da ingresso con piccolo corridoio, cucina abitabile con piccolo terrazzo, due camere matrimoniali, bagno finestrato; la cantina è accessibile dallo

stabile ed è posta al piano seminterrato.

Il garage è posto in stabile adiacente, con l'accesso dalla strada principale per mezzo di rampa che scende al piano interrato.

Completa la proprietà l'ampia area cortiliva condominiale per Mq 885,00, distinta al Foglio 94, Particella 117.

L'area esterna condominiale è articolata a sua volta in due porzioni, una posta sull'accesso dalla Via Emilia, articolata in aiuole ed in parte pavimentata carrabile, ove le auto dei condomini possono parcheggiare autonomamente senza posto assegnato ed una ampia area destinata a verde, totalmente recintata, con accesso laterale pedonale, che si sviluppa sul retro dell'immobile.

Il fabbricato, oggetto di trasformazione alla fine degli anni Sessanta (1968), si inserisce in un insediamento periurbano di espansione del post dopoguerra, lungo la via Emilia, Fraz. Idice.

L'immobile dista circa 1 km dal centro del Comune di San Lazzaro si Savena (BO); l'area dove risiede l'immobile è servita molto bene dai mezzi di trasporto e discretamente da servizi di prima necessità.

Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione; composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, l'edificio è rivestito in mattoni faccia vista sui fronti, ha basamento in pietra ricostruita, infissi in legno e

tetto a falde rivestito in coppi.

L'area cortiliva di proprietà comune si sviluppa sia sulla parte di ingresso direttamente sulla Via Emilia, sia verso la zona retrostante del fabbricato, destinata a "verde"; è ben tenuta e curata, l'accesso all'autorimessa è ben collegata all'immobile principale.

Finiture. Le finiture dell'appartamento risultano abbastanza trascurate, lo stato generale di manutenzione dell'immobile è scarso e necessita di una manutenzione soprattutto per quanto riguarda il servizio igienico, la cucina e lo stato degli infissi presenti di vecchia concezione (vetro singolo); la sostituzione di questi ultimi, migliorerebbe molto la dispersione termica che attualmente risulta scadente.

Il pavimento dell'appartamento è in ceramica di varie tipologie ma risulta ben posato.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento condominiale, che produce anche l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Pertinenze. Pertinenze dell'alloggio risultano essere la cantina e l'area cortiliva di pertinenza condominiale in parte destinata a parcheggio libero, completamente recintata ed accessibile da cancello automatico sia carrabile che pedonale.

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 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 cantina ed i locali di sgombero sono computati in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze;

- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEI BENI

CONSISTENZA DEL FABBRICATO:

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, chiarendo che la porzione

abusiva ricavata al piano interrato non essendo sanabile in alcun modo, sarà esclusa dalla valutazione, precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
Piano 3	appartamento	68,00	1,00	68,00
Piano S1	cantina	5,00	0,20	1,00
Piano S1	garage	12,00	0,50	6,00
Totale commerciale circa mq 75,00				

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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.

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 7 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 come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori.

	Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su	
	strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo.	
	Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla	
	distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la	
	quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto	
	a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti	
	comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.	
	I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo	
	ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023/24 della provincia di BOLOGNA,	
	Comune di San Lazzaro di Savena/Idice, abitazioni da ristrutturare, valori medi €/mq. 1.500,00 ÷ 1.800,00.	
	La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a	
	corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la	
	valutazione del bene.	
	VALUTAZIONE DEL BENE	
	In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto,	
	16	

tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Appartamento con cantina e garage m² 75,00 x €/m² 1.650,00 = € 123.750,00 e, in cifra tonda, si assume come valore di mercato del bene intero € 124.000,00.

Detraendo il 10% circa (€ 124.000,00 - € 12.400,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene € 111.600,00 ed in cifra tonda:

PREZZO BASE D'ASTA

€ 112.000/00

(euro centododicimila/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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 28/10/2024

(Arch. Antonella BODENIZZA)