

**DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI**  
**STUDIO TECNICO**

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA  
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42  
e-mail: gm@studiomanaresi.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**n.257/09 R.G.Es.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 2**

**promosso da**

**Udienza: 17.05.2010**

**Creditori procedenti (eredi di ---)**

**ore 11:40**

**contro**

**Esecutato**

\* \* \*

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 l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

\* \* \*

**DATI PIGNORAMENTO**

Con decreto di sequestro conservativo a favore di ---, trascritto a Bologna il 18.11.2006 al Reg.Part. n.41641 e Reg.Gen. n.74633, convertito in pignoramento ex art.686 c.p.c. a seguito di annotazione della sentenza di condanna esecutiva in data 31.07.2009, Reg. Part. n.11251 e Reg. gen. n.41644, sono stati pignorati i seguenti beni immobili.

1. Nuda proprietà di porzioni di fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, via Sant'Isaia n.6/5 e n.6-8-10, costituite da un appartamento al piano quarto; una cantina al piano interrato ed un posto auto scoperto al piano terra; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di

trascrizione come segue:

a) Bologna - Foglio 199 - particella 48 – sub 75 – cat. A3 - consistenza

5,5 vani – via di Porta Sant’Isaia n.6/5;

b) Bologna - Foglio 199 - particella 48 – sub 76 – cat. C2 - consistenza

4 mq – via di Porta Sant’Isaia n.6/5;

c) Bologna - Foglio 199 - particella 48 – sub 152 – cat. C7 -

consistenza 11 mq – via di Porta Sant’Isaia n.6-8-10;

2. Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, via Torreggiani n.4, costituita da un posto auto coperto al piano primo interrato; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

a) Bologna - Foglio 116 - particella 725 – sub 281 – cat. C6 -

consistenza 12 mq – via Alfonso Torreggiani n.4.

**La nuda proprietà dell’appartamento individuato come immobile 1 a) dell’unità negoziale 1 (Fg.116, Part.48, sub.75), in seguito a procedura esecutiva n.395/07, promossa dal Servizio Riscossione Tributi delle Provincia di Bologna (Gest Line S.p.a.), è stata acquisita dalla Sig.ra ---, con Decreto di Trasferimento emesso dal G.E. del Tribunale di Bologna in data 15.11.2007, Rep. n.42440, e trascritto a Bologna il 23.11.2007 all’art.40167, pertanto non sarà oggetto di stima.**

**Stante la diversa localizzazione dei beni pignorati e la pertinenzialità tra alcuni di essi, al fine di agevolarne la commerciabilità si ritiene opportuno suddividere il compendio in due lotti.**

\* \* \*

## **LOTTO 2**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Posto auto coperto, all'interno di autorimessa condominiale al piano primo sotterraneo del fabbricato sito in Comune di Bologna, via Torreggiani n.4, di m<sup>2</sup> 11 circa.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, intestato a "ESECUTATO – proprietà per I/I" come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>ZC</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>R.C. €</b>
116	725	281	Via A. Torreggiani n.4, p.S1	1	C/6	3	12 m <sup>2</sup>	117,75

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 116 – particella 725 – Ente urbano di m<sup>2</sup> 5.657.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 12.363,75.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo **concordano**.

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

Il posto auto in parola fa parte di un fabbricato in Condominio denominato "Il Giardino", che comprende i civici via di Corticella n.5-7-9-11, via Torreggiani n.2-4, via di Saliceto n.4-6-8. L'immobile ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso sud (via Torreggiani) e si eleva nove piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti a cantine, autorimesse e posti auto.

Nell'atto di provenienza è specificato che nella vendita è *“compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'edificio ....tali per uso, legge e destinazione ed in particolare dell'atrio d'ingresso, vano scale, corridoi di cantina, appartamento del custode distinto al F.116 con N.725 sub.94...”*.

Dalla documentazione ricevuta dallo studio ---, che si occupa dell'amministrazione del condominio dal 1999, è emerso che il posto auto in parola, nel riparto delle spese e nelle tabelle millesimali, è abbinato alla proprietà della sig.ra ---, moglie dell'esecutato, che è costituita da un appartamento al civico 5 di via Corticella e da un altro posto auto coperto, anch'esso ubicato nell'autorimessa al piano primo interrato.

Dalle tabelle millesimali fornite, si può solamente desumere la quota millesimale complessiva dei due posti auto, che risulta pari a 16,690 millesimi di proprietà generale; pertanto, trattandosi di posti auto similari, indicativamente, si può considerare la quota millesimale di quello in parola pari al 50%, ovvero 8.345 millesimi.

Il preventivo di spesa relativo ai garages per l'esercizio dal 01.05.2009 al 30.04.2010 ammonta a € 251,59, pertanto, relativamente al posto auto oggetto di pignoramento, ammonterebbe a circa € 125.

L'aggiudicatario dovrà a propria cura e spesa chiedere lo stralcio del proprio immobile dalla posizione “---”, con attribuzione di una propria quota millesimale.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

**VINCOLI E ONERI**

**DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

### **CONFINI**

Il bene confina con corsello comune, beni --- e ---, beni ---, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

L'immobile appartiene in piena proprietà all'esecutato.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato con atto a ministero notaio -  
-- di Bologna, stipulato in data 14.10.1999, Repertorio n.64616 Raccolta  
n.4460, trascritto a Bologna il 19.10.1999 all'art.23106.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Al momento della stipula dell'atto di acquisto l'esecutato ha dichiarato di  
essere coniugato in regime di separazione dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

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

➤ ipoteca volontaria iscritta in data 19.10.1999 all'art.10839, a carico  
dell'esecutato e di --- (proprietaria di altri beni);

➤ decreto di sequestro conservativo trascritto in data 18.11.2006  
all'art.41461, con successiva annotazione di condanna esecutiva in data  
31.07.2009 all'art.11251, a favore di --- e gravante su tutti i beni  
pignorati.

### **REGIME FISCALE**

**La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad  
Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.**

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso (<http://urp.comune.bologna.it/PortaleTerritorio/portaleterritorio.nsf>) risulta quanto segue.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Strutturale Comunale entrato in vigore il 10.09.2008, l'area in oggetto ricade in "*Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto – n.72 Arcoveggio-Bolognina Nord*" e, secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n.137 del 20.04.2009 ed entrato in vigore il 20.05.2009, tale area è normata dall'art.62 delle norme R.U.E..

La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del bene.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Bologna:

➤ Licenza Edilizia P.G. n.10396/67 – P.U.T. n.2777/V/67, rilasciata in data 17.12.1974.

Dalla banca dati dell'Ufficio Tecnico emerge una richiesta di abitabilità/usabilità registrata con P.G. n.21200/1969, che però non è reperibile agli atti.

Relativamente a tutto il piano primo interrato è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria (condono ex L.47/85) P.G. n.118579/86, rilasciata in data 20.04.1998.

In occasione del sopralluogo nel **posto auto coperto** non si sono riscontrate

difformità, pertanto l'immobile **può considerarsi conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il posto auto è nella disponibilità dell'esecutato.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova nella prima periferia nord di Bologna, quartiere Navile (Bolognina), a meno di km.1 dalla stazione ferroviaria e dai viali di circonvallazione. E' una zona a destinazione mista abitativa, terziaria e commerciale, ben servita dai mezzi pubblici.

Il **lotto**, coincidente con la particella catastale 725, ha forma irregolare e prospetta sulle vie di Corticella, Torreggiani e di Saliceto. Sui tre fronti stradali è privo di recinzioni.

L'**edificio** ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso sud (via Torreggiani) e si eleva nove piani fuori terra oltre a due piani interrati adibiti a cantine garage. Ha prevalente destinazione abitativa; al piano terreno vi sono porticati aperti, e, in una porzione, un supermercato, con sottostante parcheggio interrato e un ufficio postale.

Il primo piano interrato, in cui è ubicato il posto auto oggetti di stima, è occupato da cantine condominiali, da un'autorimessa pertinenziale del supermercato e da autorimesse a servizio del condominio. Al piano interrato si accede mediante una rampa carrabile in via di Saliceto in quanto le due rampe prospicienti via Torreggiani sono destinate all'ingresso al parcheggio del supermercato e all'uscita del parcheggio. Inoltre vi sono i vani scala condominiali.

**Struttura.** La struttura del complesso è costituita da telai in c.c.a., con solai in latero-cemento. Il perimetro dei piani interrati è delimitato da pareti controterra in c.c.a..

**Il posto auto** è pavimentato con piastrelle di grès rosso dim. cm.10x15; la parete laterale in c.a. ed il soffitto sono solamente tinteggiati. La posizione all'interno dell'autorimessa condominiale non è particolarmente favorevole in quanto collocata a fianco della parete perimetrale a filo della rampa di uscita del garage, che obbligano l'esecuzione di diverse manovre per il posteggio dell'auto. L'altezza del piano interrato è di circa m.3.45, quella utile del posto auto, misurata alla canaletta degli impianti, è di circa m.2,73.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti, 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 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 superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

**CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

<b>Particella</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.m<sup>2</sup></b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm</b>
725/281	Posto auto p.S1	11	1,00	11,00

**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 agiscono 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 6,5 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 25%.

**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.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

**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, tenendo conto

**DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI**

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 e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Posto auto p.S1 (M.725/281) a corpo =€ **12.000,00**

e, pertanto, **si assume come valore dell'immobile € 12.000,00.**

Detraendo il 25% circa (€ 4.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

**VALORE DEL LOTTO 2: € 8.000,00**

**(euro ottomila/00)**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 31 marzo 2010

**IL C.T.U.**

Ing. Giovanni Manaresi

**ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto di mappa
2. Visura Catasto Fabbricati in data 05.03.2010

3. Visura Catasto Terreni particella 725

4. Planimetria catastale M.725 sub.281

5. Regolamento condominiale

6. Estratto tabelle millesimali

7. Estratto riparto consuntivo e preventivo spese condominiali

8. Atto Notaio --- in data 14.10.1999, Rep. n.64616

9. Estratto cartografia e normativa urbanistica (PSC e RUE)

10. Licenza Edilizia P.G. n.10396/67 – P.U.T. n.2777/V/67 del 17.12.1967,  
con estratto elaborato grafico

11. Comunicazione dell'archivio storico del Comune di Bologna relativa  
alla richiesta di abitabilità/usabilità registrata con P.G. n.21200/1969

12. Concessione edilizia a sanatoria P.G. n.118579/1986 rilasciata il  
20.04.1998, con estratto elaborato grafico

13. Inquadramento territoriale

14. Stampa file PIANTE 257-09 L2

15. Documentazione fotografica

16. Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dell'esecutato

**Consegnati a parte:**

➤ Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per esterno (senza nomi)

➤ Allegato G (commerciale)

➤ Relazione notarile

➤ n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf),  
documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza  
nomi (word), Allegato "G" con i nomi (word).