

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Via Commenda n°1/A – 40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. 051/452374 – Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

Div.Imm.

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 11447/18

Promosso da:

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 08 marzo 2018 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in San Lazzaro di Savena (BO) Via Commenda n°1/A, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 15 marzo 2018 gli dava l'incarico di rispondere al quesito di rito.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data **01/04/2016** **repertorio numero 1369/2016**, è stata pignorata a ***** la quota pari ad 1/2 della proprietà del seguente bene immobiliare a favore di *****:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO):

1) Foglio 40, part. 40, sub. 13, natura A3 abitazione di tipo

PERIZIA COMPLETA 11447-18 LOTTO UNICO

economico, consistenza 5 vani, Mq 102, rendita Euro 400,25, indirizzo: Via Cadriano n°16/4.

2) Foglio 40, part.41, sub.16, natura C/6 autorimessa, classe 3, Mq 12, rendita Euro 86,15.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ubicata al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), Via Cadriano n°16/4.

L'abitazione è così articolata:

Dall'ampio corridoio arredabile di mq 13,60, si articolano sulla destra gli ambienti "notte", la Camera 1 di Mq 13,90 e la Camera 2 di Mq 15,90, con il Bagno di Mq 7,30 posto a metà del corridoio, con affaccio sul cortile condominiale.

Sulla sinistra del corridoio invece, sono collocati gli ambienti "giorno", con affaccio sulla via principale; dalla ampia Cucina di Mq 20,50, si accede poi, posto sul fondo del corridoio, al Soggiorno/pranzo di Mq 19,70, entrambi molto ariosi e luminosi, con in comune il Balcone di Mq 4,90.

Completa la proprietà il box posto all'interno del cortile condominiale di Mq 12,00, attualmente utilizzato come cantina.

L'immobile è sito nel comune di Granarolo dell'Emilia in Via Cadriano al civico n°16/4.

La superficie commerciale dell'appartamento compreso il box è di Mq 109,27.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

➤ Foglio 40, Particella 40, sub. 13, Categoria A/3, cl. 2, consistenza vani 5, superficie catastale 102,00 Mq, totale escluse aree scoperte 100,00 MQ; rendita Euro 400,25, indirizzo Via Cadriano n. 16/4, 1° Piano;

➤ Foglio 40, Particella 41, sub. 16, Categoria C/6, cl.3, superficie catastale 12,00 Mq, rendita Euro 86,15, Via Cadriano n.16/4, Piano terra.

Bene intestato a:

- *****per la quota di 1/2.

- *****per la quota di 1/2.

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'Esecutata.

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 di

condominio del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della

valutazione del bene.

Nell'androne d'ingresso, è presente la targa con

indicazione dell'amministratore del condominio, Studio

Bassoli.

L'amministratore ***** ha comunicato alla

scrivente le pendenze relative alla gestione dell'immobile che

ad oggi risultano pari ad Euro 3.332,00.

Il riscaldamento è condominiale, ma non è dato sapere

quanto sia la spesa annua riferita all'immobile in oggetto; la

spesa mensile per l'amministrazione ordinaria risulta

ammontare a circa Euro 100,00 mensili.

CONFINI

Muri esterni da Via Cadriano, vano scala comune, cortile

comune con accesso all'autorimessa, salvo altri.

PROPRIETÀ

- ***** , proprietaria per la quota di

1/2, residente in Via Cadriano n°16/4 Granarolo

dell'Emilia (BO).

- *****
 1/2, residente in Via Cadriano n°16/4 Granarolo
 dell'Emilia (BO).

PROVENIENZA DEL BENE

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

Le porzioni immobiliari sopradescritte sono pervenute alla
 suddetta signora *****ed al sig. *****, nato a
 *****, per una metà ciascuno, per compera
 dai signori coniugi *****, nati *****, come
 dal Rogito del Dr Paolo Bonoli, Notaio in Bologna, in data
 ***** particolare.

Ai suddetti signori ***** l'immobile sopradescritto
 apparteneva da epoca anteriore al ventennio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in esame non gravano né iscrizioni né
 trascrizioni pregiudizievoli, come è risultato dall'esame delle
 formalità a carico degli intestatari suindicati, ciascuno per il
 periodo che lo riguarda, nell'ultimo ventennio, ad eccezione
 delle seguenti formalità:

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 14 luglio 2014 al n.
 3745 particolare a favore della *****per euro
 240.000,00 (duecentoquarantamila) codice discale
 01208920387, elettivamente domiciliata presso la sede

legale in Cento, Via Matteotti n.8/B, ed a carico dei

suddetti signori ***** e *****;

2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta l'11 maggio 2016 al

n.3588 particolare, per euro 45.000,00

(quarantacinquemila), a favore della *****,

gravante la quota di una metà spettante alla signora

***** sull'immobile in oggetto, la quota alla

medesima spettante su altri immobili ed altri immobili

spettanti ai *****;

3) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta l'11 maggio 2016 nel

n.3589 particolare, per euro 35.000,00

(trentacinquemila) a favore

***** , gravante la quota

di una metà spettante alla signora

*****sull'immobile in oggetto, la quota alla

medesima spettante su altri immobili ed altri immobili

spettanti ai signori *****;

4) PIGNORAMENTO trascritto il 13 maggio 2016 al n.14097

particolare a favore della *****,

gravante la quota spettante alla signora

*****sull'immobile sopradescritto.

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

Immobile ante 1967 – immobile regolare privo di agibilità

Indagine URBANISTICA – Il Piano Strutturale Comunale

(PSC) del Comune di Granarolo, è elaborato ai sensi della legge regionale n. 20/2000 e dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n. 173 e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio.

Il PSC classifica il territorio comunale in sistemi e ambiti, fissando politiche, indirizzi, direttive e prescrizioni per ciascuno di essi.

L'immobile oggetto di perizia ricade in ambito AUC-E ovvero Ambiti Consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori.

I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di minor consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.

Le politiche da sviluppare in questi ambiti devono perseguire l'obiettivo di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, e quindi dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di densificazione dell'edificato esistente.

Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi, debbano essere confermati così come oggi si presentano,

consentendo, tutt'al più, piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione).

Indagine EDILIZIA - Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Nullaosta di Costruzione Prot. 148/62;
- Abitabilità del 23/09/1963;
- Concessione per recinzione (condominiale) Prot.2285 del 22/11/1977;
- D.I.A. n°144 del 2 ottobre 1999;
- Manutenzione Straordinaria (condominiale) n°2874/1999;
- D.I.A. (condominiale) n°0514/2001;
- D.I.A. v.c.o. (condominiale) n°547/2001.

Dal confronto tra quanto rilevato e quanto legittimato dall'ultimo titolo edilizio depositato non risultano difformità, anche se l'agibilità non risulta dopo l'ultimo deposito in Comune; è però possibile richiederla ed ottenerla allegando alla richiesta i certificati degli impianti tecnici.

Le spese relative ai depositi di pratiche in Comune (Richiesta di Agibilità), gli adeguamenti funzionali per gli impianti tecnici e loro certificazioni, sono computabili in Euro 5.000,00 circa; tutte le spese e gli adeguamenti funzionali si intendono completamente a carico dell'aggiudicatario.

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

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata, dal comproprietario e dalle figlie di entrambi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è una unità immobiliare di circa 100,00 mq di superficie calpestabile più circa 4,80 mq di balcone, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare, dotato di box singolo al piano terra di circa 12,00 mq, accessibile dal cortile condominiale, prospiciente la Via Cadriano.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta poco distante dal centro di Granarolo (circa 7 km), sulla via Cadriano; la zona risulta essere ben servita da infrastrutture

viarie, mezzi di servizio pubblici e negozi di prima necessità.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, ha una struttura mista in muratura e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tetto a falde inclinate con finitura in coppi e le facciate sono realizzate in intonaco tinteggiate con porzioni, in corrispondenza dei balconi, rivestite in mattoni faccia-vista. Si evidenzia che l'involucro esterno dell'immobile risulta versare in buone condizioni, anche l'area della corte condominiale dalla quale si accede ai garage, risulta curata ed in buono stato; è inoltre stato messo in opera l'isolamento a cappotto sulle facciate più fredde dell'intero fabbricato.

L'appartamento, posto al primo piano, ha accesso dall'androne comune del fabbricato.

L'ingresso è posto sul corridoio arredabile di Mq 13,60 dal quale si articolano tutti gli ambienti; immediatamente sulla destra si trova la Camera doppia di Mq 13,90, il Bagno di Mq 7,30 e la Camera matrimoniale di Mq 15,90 mentre sulla sinistra si accede alla grande Cucina abitabile di Mq 20,50 ed in fondo al corridoio si accede al Soggiorno di Mq 19,70 completa l'appartamento il Balcone, comune tra il soggiorno e la cucina di Mq. 4,90.

Dal cortile condominiale recintato e dotato di sbarra elettrica per l'accesso carraio, si arriva al box singolo di Mq 12,00, posto in linea con gli altri box condominiali, dotato di porta

metallica a doppio battente, attualmente usato come cantina.

Lo stato conservativo dell'alloggio è buono, l'affaccio della zona

giorno è sulla via Cadriano e risulta molto luminoso;

l'appartamento è ben coibentato

Finiture. L'appartamento presenta finiture in buono stato

che rivelano manutenzione puntualmente svolta nel corso degli

anni.

I pavimenti sono in piastrelle di gres di ampie dimensioni,

ben posate in obliquo, e posizionate omogeneamente per tutti

gli ambienti, creando una piacevole continuità spaziale; gli

intonaci, anch'essi in buono stato, dei quali alcuni colorati,

rivelano lo stato dell'appartamento che risulta asciutto, arioso

e bel isolato; anche gli infissi in legno, a doppia vetrocamera si

presentano in buono stato.

Le porte interne sono in legno tamburato, ben funzionanti

e all'ingresso è presente la porta blindata. Il servizio igienico è

dotato di sanitari in ceramica bianca e miscelatori cromati, è

accessoriato anche con la vasca ad idromassaggio dal quale

parte un gradino; i rivestimenti sono in ceramica chiara sino

ad una altezza di circa Mt 2,00 e si presentano in discreto

stato. Anche le pareti della cucina presentano un rivestimento

ceramico.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento

condominiale con radiatori in ghisa esterni e valvole

termostatiche; l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico

marca Ariston.

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

Pertinenze. Pertinenza dell'alloggio risulta essere il box singolo di circa 12,00 mq posto al piano terra, all'interno del cortile condominiale.

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;
- Il balcone è computato in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali.

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

CONSISTENZA DEL BENE

CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE, CANTINA:

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:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
P1	abitazione	102,05	1,00	102,05
P1	balcone	4,90	0,25	1,225
PT	Box	12,00	0.50	6,00

Totale commerciale circa mq 109,27

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 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 30%.

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'*FIAIP*, secondo semestre 2017: Comune Granarolo dell'Emilia, zona Cadriano, abitazioni di tipo economico, valori medi €/mq. 1.300 ÷ 1.600,00.

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, 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 e box m^2 109,27 x €/m² 1.300,00 = € 142.051,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 142.000,00.**

da cui detraendo il 30% circa (€ 42.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETA'

€ 100.000,00 (euro centomila/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 15/01/2019

(Arch. Antonella BODENIZZA)