

Roberta Monti
Architetto
Galleria Maestri del Lavoro 6
44042 Cento (Fe)
e-mail: arch.robertamonti@gmail.com
cell. 333-4203473

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDURA DI DIVISIONE GIUDIZIALE

promossa da

Attore -----

(Avv.to ----)

LOTTO UNICO

contro

n.14757/18 R.G.

Convenuti -----

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Maurizio Atzori nell'udienza del 10.05.2018 disponeva di procedersi a giudizio divisionale , ordinando, fra l'altro, al CTU di depositare relazione integrativa, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata; la scrivente ha confermato la relazione peritale depositata il 15.10.2018.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore di ---- con sede a Roma, trascritto a Bologna il 21.01.2013 al Reg.Part. n.2002 e Reg.Gen. n.2873, è stato pignorato il seguente bene immobile.

1. Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano posto in Comune di Moedicina (BO), via Olmo n.1210/F, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Medicina - Foglio 112 – particella 36 – sub 3 graffato particella 37 –

Roberta Monti
Architetto

sub 5– cat. A3 Abitazione di Tipo economico – consistenza vani 5 –

via Olmo n. 1210/F.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, **si dispone la vendita in un LOTTO UNICO.**

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato residenziale posta primo in Medicina (BO), via Olmo n.1210/F di complessivi ca. mq 68,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Medicina, intestato a “ --- – *proprietà per 1/2 ciascuno* ” come segue:

Foglio	Part.	Sub	P	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
---------------	--------------	------------	----------	------------------	-------------	---------------	--------------	----------------

112	36	3	1	Via Olmo 1210/F	A/3	2	vani 5	€374,43
------------	-----------	----------	----------	-----------------	------------	----------	--------	----------------

graffata **37** **5**

La planimetria dell' immobile è conforme allo stato di fatto.

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile risulta pari a € 62.904,24.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Roberta Monti
Architetto

I beni in oggetto costituiscono una porzione di un fabbricato condominiale ad uso abitativo; la porzione di fabbricato in oggetto ha la rispettiva quota di comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione.

In occasione del sopralluogo, l'esecutato non ha informato la scrivente circa l'esistenza o meno di un condominio costituito, pertanto non è stato possibile verificare le eventuali spese condominiali, sempre che esistenti.

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

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

L'unità abitativa confina con parti comuni, ragioni terzi e salvo altri .

PROPRIETÀ

L'immobile appartiene ai proprietari per 1/2 ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è pervenuto ai proprietari con atto di compravendita in data 15.12.2006 a ministero notaio dott.ssa --- di Bologna, Repertorio n. 10889 Raccolta n.7372, trascritto a Bologna il 22.12.2006 all'art.47187.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietari sono --- e --- in ragione di 1/2 ciascuno che al momento dell'acquisto dichiaravano di essere liberi da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo ai beni in oggetto, gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti relativa a:

Roberta Monti
Architetto

▪ ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 22.12.2006 al Reg. Part. n. 19463 e al Reg. Gen. n. 85219 a favore di --- con sede in Milano (c.f. 13263030150) domiciliata a Milano via Tortona n.33 contro entrambi gli esecutati;

▪ ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo trascritta a Bologna il 26.10.2012 Reg. Part. n.5861 Reg. Gen. n. 40744 a favore di --- con sede a Bologna (c.f.03719580379) elettivamente domiciliata presso Avv. --- via dei Poeti n. 1/7 Bologna contro esecutato e gravante sulla quota di comproprietà pari a ½ a quest'ultimo spettante sull'immobile in oggetto;

▪ pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 21.01.2013 Reg. Part. n.2002 Reg. Gen. n. 2873 in favore di --- con sede in Roma (c.f. 00348170101) richiedente Avv. --- via Barberia n. 6 Bologna contro entrambi gli esecutati.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il R.U.E. e il P.S.C del Nuovo Circondario Imolese adottati con D.C.C. N° 26 il 17.04.2013, la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è classificata per quanto riguarda il vincolo paesaggistico “ *Zona AVN_TF quale Fascia di tutela fluviale* “

Roberta Monti
Architetto

regolata dall' Art. 1.4.2. delle Norme del Regolamento e in particolare l'edificio in questione è presente un vincolo derivante dalla tutela in quanto di " *Interesse Storico-Architettonico, Culturale e Testimoniale*" di cui all'art. A-9 LR 20/2000; l'edificio è classificato con scheda " *E43* " a titolo informativo le categorie d'intervento ammesse sono: Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo senza ampliamenti o modifica della Sagoma, salvo adeguamenti antisismici e di contenimento energetico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 09.07.2015 codice identificativo N° 07336-069268-2015 dall' Arch. Luca Brunamonti numero di accreditamento 07336 valevole sino al giorno 09.07.2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Il fabbricato ad uso abitativo di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; da una verifica agli atti depositati presso il Comune di Medicina non risulta alcuna pratica edilizia riguardante il fabbricato e, in particolare con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 19.05.1989 n. 10 Pratica n. 655/86 riportata nell'atto di provenienza risulta che non riguarda il fabbricato in oggetto , ma un fabbricato adiacente .

In occasione del sopralluogo si è verificata quindi la corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto; risulta conforme.

Da informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina, visto lo stato dei luoghi, visto la accertata esistenza del fabbricato nelle

tavole storiche di primo impianto, si può concludere che è la planimetria catastale attestare lo stato legittimo.

Tutte le indicazioni fornite sono da intendersi salvo diverse disposizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto è occupato da --- ; gli arredi sono presenti.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è sito all'interno di una corte rurale nel territorio extraurbano (vicino alla località Fontana) insediatasi a ridosso dell'argine di un torrente; la frazione è a circa un paio di Km dal capoluogo e l'insediamento è posto a circa 500 ml dal centro della località Fontana.

L'accesso alla corte è abbastanza disagiata, visto che si deve percorrere una strada sterrata sia dalla località Fontana che dalla via Olmo attraverso una strada posta sull'argine del torrente ; la corte, composta da alcuni edifici non è delimitata da alcuna recinzione.

Il fabbricato abitativo in questione, si eleva di due piani fuori terra; il primo piano è indipendente dal piano terra, visto che è raggiungibile da una scala esterna e l'accesso alle unità abitative avviene attraverso un percorso terrazzato esterno.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate .

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura; i solai sono in latero-cemento; la copertura principale è a 2 falde con manto di copertura in laterizio (coppi bolognesi); la struttura del tetto è lignea.

L'abitazione in questione ha accesso diretto dal percorso terrazzato ed è orientata a est e ovest; l'altezza dei vani è di circa 2,80 ml, a parte il bagno

che è di circa 2,65 ml per la presenza di zone a livelli diversi.

Finiture. L'appartamento è pavimentato in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica; anche la zona ad uso cucina è rivestita da piastrelle di ceramica; gli infissi interni, dotati di zanzariere, sono in legno mordenzato con vetro termophane; le porte interne sono in legno tamburato ; le chiusure esterne sono scuretti in legno mordenzato .

Impianti. L'abitazione ha impianto elettrico sottotraccia; è presente l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia murale a gas posta nella zona cucina e i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa a parte quello in bagno che è in alluminio.

La caldaia murale non è però funzionante, per cui il riscaldamento avviene con una stufa a legna.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso un boiler elettrico situato nel bagno.

Area esterna . Non è recintata e gli spazi esterni sono pavimentati con ghiaio , terra battuta e asfalto .

In estrema sintesi,

- il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione scarse; l'unità oggetto di stima, invece ha buone condizioni di manutenzione, visti anche i recenti interventi di ristrutturazione risalenti intorno agli anni '90;
- funzionalità rispetto alla destinazione specifica: buona; non è sufficiente per i servizi accessori;
- convertibilità per eventuali diverse destinazioni: scarsa;

- appetibilità complessiva degli immobili: scarsa.

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**

Roberta Monti
Architetto

non a misura, si ha:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
36	3	Appartamento p. 1	68,20	1,00	68,20

graffata 37 5

La superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di stima si assume in cifra tonda pari a mq 68,00.

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 9 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

Roberta Monti
Architetto

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 40%.

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. A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive, non è stato possibile acquisire informazioni su effettivi scambi di beni simili. Peraltro, l'indagine di mercato effettuata ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- rustico di mq 340 nelle vicinanze di Medicina, in stato buono - abitabile, libero, offerto a €380.000,00 (circa €/mq 1.117,00);
- casa indipendente di mq 120 frazione di Medicina in stato buono - abitabile, libera, classe economica, offerta a €89.000,00 (circa €/mq 742,00).

Tali informazioni necessitano di 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 nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti

informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2014: Medicina capoluogo , abitazioni in stato “ da ristrutturare “, valore minimo €700/mq valore massimo €mq 1.000,00 ;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell’Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2014, Medicina Zona Frazioni, abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale, valori medi €mq 1.200,00 ÷ 1.500,00.

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

Appartamento mq. 68,00 x €mq 750,00 = €51.000,00

Detraendo il 40% circa (€20.400,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene in cifra tonda

VALORE DEL LOTTO UNICO (intera proprietà): €30.000,00
(eurotrentamila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un’esatta e fedele rappresentazione degli aspetti

Roberta Monti
Architetto

tecnicì ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Cento 12 luglio 2015

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti