

Arch. Stefano Zacchini
Via Mazzini 82/6 – 40138 Bologna
Tel. 3358024434
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 431/15

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 05.03.2018

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 13:00

24/10/2017, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Via

Mazzini n. 82/6, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 09/11/2017 gli

conferiva l'incarico di CTU.

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 gli uffici tecnici del Comune di

Monterenzio (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

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 quello 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.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 09/07/2015

all'art. 19944, è stata pignorata la quota di 1/1 di Nuda proprietà dei beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio (BO)

- Foglio 9 Mappale 798 Sub 6-15-76 tra loro graffati, Nat. A3 – Abitazioni di tipo economico, Via Ca' del Sole n. 7.
- Foglio 9 Mappale 798 Sub 94, Nat. C2 – Magazzini e Locali di Deposito, Cons. 6 m².
- Foglio 9 Mappale 798 Sub 87, Nat. C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse e Autorimesse, Cons. 13 m².

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Nuda proprietà di appartamento al piano terra di superficie complessiva 82 m² ca, legittimamente composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, con vano ad uso cantina di 6 m² cat. e vano ad uso autorimessa di 13 m² cat. posti entrambi al piano interrato e piccole aree cortilive in proprietà esclusiva di 44 m² ca complessivi; beni siti in Comune di Monterenzio, Loc. Pizzano, in via Ca' del Sole n.7.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio:

- Foglio 9 Mappale 798 Sub 6-15-76 Graffati, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 6

vani, Sup. cat. 89 m², Totale escluse aree scoperte 84 m²; Rendita €

480,00, Via Ca' del Sole n. 7, piano T.

- Foglio 9 Mappale 798 Sub 87, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 13 m², Sup. cat. 13 m², Rendita € 52,37, Via Ca' del Sole, piano S1.

- Foglio 9 Mappale 798 Sub 94, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 6 m², Sup. cat. 9 m², Rendita € 14,56, Via Ca' del Sole, piano S1.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: sono comprese le comproprietà su strade, piazzole, scale e percorsi pedonali, area di giardino; per l'autorimessa su corsie, rampe e scale d'accesso; per la cantina su corridoio e scale d'accesso; in particolare l'appartamento ha in comune con quello confinante la comproprietà dei gradini di accesso dalla piazzola.

Servitù attive e passive: nelle condizioni in cui i beni si trovano e comprendono tutti i diritti,, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano ed abbiano ragione di esistere anche allo stato di condominio ed in particolare con tutti i patti ed obblighi portati nel rogito del Notaio Dott. P. Montanari del 23 novembre 1983 n. 30483 di Rep. registrato il 7 dicembre 1983 al n. 18974 e trascritto il 7 dicembre 1983 all'art. 21148 e nella convenzione col Comune di Monterenzio a rogito del Notaio Dott. Piazza in data 1 ottobre 1983 n. 10219 di Rep. che si hanno qui come integralmente riportati, in particolare per quel che concerne la cessione gratuita di aree di terreno al Comune di Monterenzio, il trasferimento al suddetto Comune delle opere di urbanizzazione primaria e per quel che concerne l'uso del campo da tennis.

Con obbligo di adesione proquota alla polizza incendio stipulata dalla

Società Venditrice con la F.A.T.A. S.p.A. con sede in Roma; oltre all'obbligo a non adibire i locali ad usi o scopi contrari alla morale o che possano compromettere l'incolumità degli abitanti, la loro quiete e il loro decoro e all'impegno di accettare il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali.

Tutte le spese di urbanizzazione primaria restano a carico pro-quota delle proprietà così come eventuali ulteriori opere e gli eventuali contributi di manutenzione delle fognature, di depuratore, di acquedotto, di strade e quant'altro che eventualmente venissero richiesti dal Comune o Consorzi.

Vedi anche atto di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 375,27
- Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 000,00
- Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia € 000,00

CONFINI

In confine con parti comuni e beni Immobiliare San Paolo S.r.l. da più lati.

PERTINENZA

L'esecutato è titolare del diritto di nuda proprietà dei beni per l'intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita, in data 23 luglio 1987, rep. n. 24606/3476,

trascritto a Bologna il 06 agosto 1987 all' art. 16011.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di provenienza non ci sono riferimenti allo stato civile dell'esecutato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 04/08/2015, allegata agli atti, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

procedura:

Iscrizioni:

○ Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 27/07/2009 al n. 7741 particolare e n. 40175 generale.

○ Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 17/09/2009 al n. 9221 particolare e n. 48416

Trascrizioni:

○ Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 11/06/2012 all'art. 15972.

○ Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 09/07/2015 all'art. 19944.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricato**

la cui costruzione è successiva al 01.09.67, agli atti del Comune di

Monterenzio (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

○ Concessione edilizia n. 1115 Prot. Gen. 1453 del 03 ottobre 1983 per costruzione di due nuovi edifici plurifamigliari ad uso civile abitazione nell'ambito del Piano Particolareggiato Coltermine in base alla Convenzione in data 01 ottobre 1983.

○ Concessione edilizia n. 1401 di Prot. Gen 2000. del 16 giugno 1986 variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1115 Prot. Gen. 1453 del 03 ottobre 1983.

○ Autorizzazione di abitabilità registrata col n. 2296 di Prot. Gen., rilasciata in data 10 giugno 1987.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 30/12/2017 codice identificativo 06901-000464-2018 dall'Ing. Junior Riccardo Poli numero di accreditamento 06901 valevole fino al 30/12/2027

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dalla titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante in muratura.

La copertura è in parte a falde struttura in cls con manto di copertura in tegole.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato.

Il fabbricato è costituito da tra piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Attualmente l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio.

Il grado delle finiture è discreto

o Pareti intonacate e tinteggiate.

o Pavimenti in ceramica.

o Porta di accesso blindata

o Porte interne in legno

o Serramenti in legno con vetro camera con inferriate esterne

o Scuri esterni in legno

o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia

o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con caldaia a gas posta in cucina.

Le due piccole aree cortilive in proprietà esclusiva una sul fronte e una sul retro sono in parte pavimentate e in parte a giardino.

La cantina ha finiture ordinarie

L'autorimessa ha portone a due ante in lamiera e pavimentazione in gres rosso; finiture ordinarie.

Sono presenti in facciata macchie di umidità presumibilmente causate da condensa.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, 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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al

DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e

delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro

quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento e ripostiglio	82	1,00	82
Corti	44	0,1	4
Totale superficie commerciale			86
Cantina sup. cat.			6
Autorimessa sup. cat.			13

STIMA DEI BENI

Nuda proprietà di appartamento al piano terra di superficie complessiva 82 m² ca, legittimamente composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, con vano ad uso cantina di 6 m² cat. e vano ad uso autorimessa di 13 m² cat. posti entrambi al piano interrato e piccole aree cortilive in proprietà esclusiva di 44 m² ca complessivi; beni siti in Comune di Monterenzio, Loc. Pizzano, in via Ca' del Sole n.7.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2017 – Comune di Monterenzio – Zona Centrale/Territorio Comunale lungo il Fondovalle Idice da Pizzano a Borgo Bisano

Abitazioni di tipo economico: minimo €/m² 1.000,00 massimo

€/m² 1.450,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi- Comune di Monterenzio.

Appartamenti: minimo €/m² 950,00 massimo €/m² 1.750,00.

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti gennaio 2018 – Comune di Monterenzio – Zona Territorio Comunale Lungo Fondovalle Idice da Pizzano a Borgo Bisano.

Abitazioni di tipo economico in buono stato: minimo €/m² 1.088,00 medio €/m² 1.406,00 massimo €/m² 1.723,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, valore minimo, inferiore a quello minimo dalla banca dati della Borsa Immobiliare; quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'effettivo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (vedi par. "Descrizione degli immobili"), si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari ad 1.000,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEL BENE PER INTERO

Appartamento e corti

m² 86 x 1.000,00 €/ m² = Euro 86.000,00

(Euro ottantaseimila/00).

Cantina Euro 2.000,00

Autorimessa Euro 5.000,00

