

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

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 di San Pietro in Casale (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

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

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

N. 743/17

R.G. ESEC.

Udienza 21.01.2019

Ore 13:20

Lotto Unico

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

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 dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, 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 alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11.12.2017 all'art. 37161 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO):

- Foglio 57 Particella 274 Sub 6, Nat. C/6 (stalle, rimesse, scuderie, autorimesse), Consist. 14 mq, Indirizzo Via Giacomo Matteotti n. civ. 257
- Foglio 57 Particella 274 Sub 7, Nat. C/6 (stalle, rimesse, scuderie, autorimesse), Consist. 14 mq, Indirizzo Via Giacomo Matteotti n. civ. 257
- Foglio 57 Particella 274 Sub 29, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consist. 8 vani, Indirizzo Via Giacomo Matteotti n. civ. 257.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento in edificio condominiale s.a. di 165 mq ca., composto al p. secondo da ing., dis., cucina, soggiorno pranzo, due bagni, tre camere,

balcone di 10 mq, terrazzo di 103 mq, con due cantine al p. primo di 55 mq complessivi; oltre a due autorimesse al p. terra di 14 mq ciascuna.

Bene sito a San Pietro in Casale (BO) in Via Giacomo Matteotti n. 247 (catastalmente n. 257).

Classe energetica "E" = EP_{gl, nren} 203,35 kWh/m²/anno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO):

- o o Foglio 57 Particella 274 Sub 6, Categoria C/6, Classe 4, Cons. 14 mq, Superficie Catastale 14 mq, Rendita Euro 86,76, Via Giacomo Matteotti n. 257 piano T
- o Foglio 57 Particella 274 Sub 7, Categoria C/6, Classe 4, Cons. 14 mq, Superficie Catastale 14 mq, Rendita Euro 86,76, Via Giacomo Matteotti n. 257 piano T
- o Foglio 57 Particella 274 Sub 29, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 8 vani, Superficie Catastale 205 mq Totale escluse arre scoperte 187 mq, Rendita Euro 681,72, Via Giacomo Matteotti n. 247 piano T-1.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), **si evidenzia che i dati catastali e le planimetrie** (visura prot. n. BO0113750 e planimetrie prot. n. BO0113751 - BO0113752 - BO0113753 del 13.09.2018) **sono conformi** ad eccezione dell'indicazione del num. civ. delle due autorimesse indicato al 257 mentre è il 247 e dell'indicazione dei piani.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

eccezione dell'indicazione del num. civ. indicato al 257 mentre è il 247.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

La vendita è comprensiva dei relativi diritti di comproprietà, unitamente agli altri condomini aventi accesso dalla scala "A" sulle parti comuni del fabbricato (corpo "T") tali a norma di legge, ed in particolare sull'ingresso al p. ammezzato, vano scale e scale e relativi pianerottoli e corridoi di disimpegno; unitamente a tutti i condomini del corpo "T" sulla rampa d'accesso ai garages al p. ammezzato, sui locali d'areazione al p. terra, sull'autoclave e relativo vano e sul vano contatori e infine sull'area di terreno sottostante il corpo "T" di cui al Mappale 274; unitamente a tutti i condomini dei due corpi "T" ed "M" sull'area cortiliva di cui al Mappale 273, sulla striscia di terreno adibita a strada di cui al Mappale 260 ed infine sulla striscia di terreno adibita a vialetto di cui al Mappale 311.

La vendita è fatta ed accettata a corpo e nello stato in cui i beni attualmente si trovano, con ogni loro pertinenza, fisso e seminfisso, impianto di ragione padronale e con la cessione di ogni azione, ragione, diritto, servitù attive e passive, se vi sono e come hanno ragione di esistere ed in particolare le servitù nascenti per destinazione del padre di famiglia, dalla situazione di fatto o dallo stato di condominio, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

Spese annue per gestione ordinaria dell'immobile ca.: € 1.375,76

Per spese insolite al 31.12.2017: € 2.080,02

CONFINI

Ragioni comuni, ragioni di terzi, salvo altri più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

I debitore sono proprietari per 1/2.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 03.07.2001 rep. 03.10.1978 rep. 18120/3717.

Regolarmente registrato e trascritto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugi.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 27.12.2017

l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

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

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 05.06.2014 al n. 2872
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 10.07.2017 al n. 5600.
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 11.12.2017 all'art. 37161.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti

della legge Tupini.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di trasferimento è **parte di un edificio storico la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967** agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano i seguenti documenti, non essendo stata reperito il titolo originario:

- Licenza Edilizia Prot. Gen. n. 235 del 15.01.1976 (costruzione fabbricato)
- Concessione Edilizia per Variante in CdO Prot. Gen. n. 6382 prot. 5425 del 12.09.1977
- Nulla Osta all'Abitabilità Prot. Gen. n. 89687 prot. 1269 del 21.10.1981
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n. 3044 n. 429 del 02.01.1979 (installazione tendone)
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. Gen. n. 6095 prot. 26 del 17.05.1988 (realizzazione cantina in area destinata a parcheggio esclusivo ed ex garage).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 23.10.2018 e valido fino al 23.10.2028.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "E" = $EP_{gl, nren} 203,35 \text{ kWh /m}^2/\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata dai debitori

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità residenziale con due cantine, oltre a due autorimesse, beni

posti in edificio condominiale composto da due corpi di fabbrica con collegamento tra loro a ponte verso Via Fernando Santi, sito a San Pietro in Casale (BO) in Via Matteotti n. 247.

Gli edifici si elevano per quattro piani fuoriterra, con corpo a ponte di solo due piani e sono di forma rettangolare, sono isolati sulla corte comune asfaltata e carrabile su tutti i fronti ad eccezione delle porzioni terminali a giardini.

Le corti sono recintate ad eccezioni delle porzioni antistanti fronti stradali dotate di dissuasori in pilastri di cemento con interposte catene.

Gli edifici distribuiscono unità ad uso commerciale ed autorimesse al p. terra, uffici, autorimesse e cantine al p. primo, raggiungibili per mezzo di rampa carrabile verso il p. primo con accesso dal retro della corte, unità residenziali ai p. superiori. La struttura è a telaio in ca con pareti intonacate e tinteggiate e parapetti in ca a vista, alcuni con corrimani orizzontali in ferro.

La copertura è piana.

Il vano scale s.a. del civ. 247 ha accesso da retro al p. rialzato raggiungibile per mezzo di rampa esterna, ha portone di tipo blindato, pareti parte intonacate e tinteggiate, parte in cemento a vista, pavimento in ceramica, scala a chiocciola con sole pedate a sbalzo dalle pareti, parapetti a montanti tubolari e corrimano a parete, tutti in ferro.

L'appartamento è composto al p. secondo da ing., dis., cucina, soggiorno pranzo, due bagni, tre camere, balcone, e grande terrazzo oltre a due vani cantine al p. primo.

Il grado delle finiture è discreto con finiture datate.

- pareti parte intonacate e tinteggiate
- pavimenti in ceramica e rivestiti da moquette
- rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni
- porta d'ingresso di tipo semplice

- serramenti in legno verniciato bianco dotati di vetri camera, zanzariere, tapparelle in pvc ed inferriate in ferro apribili
- porte interne impiallacciate
- bagni con sanitari in porcellana e rubinetterie cromate
- impianti sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in cucina
- elementi radianti in ghisa
- impianto di raffrescamento con due split e due unità esterne
- terrazzo e balcone pavimenti in gres fugato con alcuni distacchi.

Una cantina ha pareti verso l'esterno e porta in ferro con specchiature in materiale plastico translucido, pareti intonacate e tinteggiate con porzione di soffitto ammalorata a causa d'infiltrazioni presumibilmente dalla terrazza superiore; l'altra ha porta impiallacciata, infisso in legno verniciato e vetri semplici oltre a portone basculante in ferro verniciato dal corsello.

Le due autorimesse hanno portone basculante in ferro verniciato, pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico a canaline esterne.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stata reperita certificazione di conformità degli impianti, pertanto 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

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 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani principali e per il 10% per la superficie eccedente;
- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 50% qualora comunicanti con i vani principali.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	165,00	1,00	165,00
Terrazzo e balcone	25,00	0,30	7,50
Terrazzo e balcone	89,00	0,10	8,90
<u>Cantine</u>	<u>55,20</u>	<u>0,25</u>	<u>13,80</u>
Totale superficie commerciale			195,00
Autorimessa Sub 6	14	1,00	14,00
Autorimessa Sub 7	14	1,00	14,00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento

con due cantine e due autorimesse, beni siti a San Pietro in Casale (BO) in Via Matteotti n. 247.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2018 – Comune di San Pietro in Casale – Zona: Centrale/ Capoluogo S. Alberto:
 - Abitazioni di tipo economico normale: min €/m² 800,00 max €/m² 1.100,00
 - Box normale: min €/m² 800,00 max €/m² 950,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di San Pietro in Casale – Capoluogo:
 - Abitazioni da ristrutturare: min €/m² 700,00 max €/m² 900,00
 - Autorimesse 1 auto: min € 12.000,00 max € 15.000,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, che da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque di inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, privo di lesioni, la posizione in zona centrale dotata di servizi, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 700,00 per l'appartamento ed a corpo per le autorimesse.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento 195 mq x 700,00 €/mq =	€ 136.500,00
Autorimessa Sub 6 14 mq a corpo =	€ 10.000,00
Autorimessa Sub 7 14 mq a corpo =	<u>€ 10.000,00</u>
Totale arrotondato	€ 156.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 125.000,00

(Euro centoventicinquemila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 18 Dicembre 2018

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica