

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 727-2017

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 21-01-2019**Creditore procedente**Ore 10.40

(Avv. R.Greco)

contro

Esecutato

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 09/11/2017 rep. n. 11356
trascritto il 07/03/2018 ai nn. 10266/7055 a favore di CREDITORE

PROCEDENTE è stata pignorata al debitore ESECUTATO, l'intera proprietà
dei seguenti beni immobili:

Quota 1/1 di proprietà di unità immobiliare residenziale posta in comune di
Castel di Casio (Bo), sita in Via Buferla n.14 in loc. Berzantina fraz. Casola
identificata al Fg. 31:

- mapp. 369, sub. 24 immobile sito in Via Buferla n. 14 a Castel di Casio
(Bo) piano T-3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, r.c. 411,87
appartamento e cantina.
- mapp. 369, sub. 7 immobile sito in Via Buferla n. 14 a Castel di Casio
(Bo) piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq , r.c. 46,48,
autorimessa.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo composta di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico e ripostiglio, con un balcone a livello e con annessi, al piano terreno, un vano ad uso cantina e un vano ad uso autorimessa. Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 91 circa, terrazza mq. 14 circa, cantina mq. 6 circa (superficie commerciale ragguagliata mq. 97 circa), autorimessa mq. 15 circa, parti ed utilità comuni e condominiali stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Casio (BO), i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Fg. 31, mapp. 369, sub. 24 immobile sito in Via Buferla n. 14 a Castel di Casio (Bo) piano T-3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, r.c. 411,87.
- Fg. 31, mapp. 369, sub. 7 immobile sito in Via Buferla n. 14 a Castel di Casio (Bo) piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, r.c. 46,48.

La planimetria di rilievo NON corrisponde a quanto reperito dal tecnico scrivente presso l'Agenzia del Territorio.

Il confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio con il rilievo eseguito dallo scrivente presenta difformità interne, quali:

- Alcuni tramezzi interni e posizione porte interne spostati.

Tali difformità sono da sanare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua pratica autorizzativa catastale denominata Docfa con conseguente deposito presso Catasto Fabbricati- Agenzia del Territorio. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei

confronti indicativamente il costo per tale pratica é approssimativamente di circa 700,00 € (con la precisazione che detto importo é variabile considerata l'attuale abolizione del tariffario professionale) esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa previdenziale ed iva di legge.

Al tecnico scrivente risulta in corso pratica comunale edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Sanatoria pg. 5978 del 25/10/2018 che comprende anche la sanatoria delle difformità catastali, siccome tale iter amministrativo non è ancora concluso e allo scrivente non risultano ancora nuove planimetrie depositate presso l' Agenzia del Territorio. Per il confronto di conformità catastale di appartamento cantina e autorimessa sono state utilizzate le planimetrie Prot. n. 26 e n. 42 del 12.2.1971 a cura di geom. Vittorio Bartoletti, attualmente presenti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Casio (Bo) e da esso ottenute.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni rilevati corrispondono a quanto identificato dalla Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: confinante con parti comuni da più lati, beni altrui, salvo altri, avente la comproprietà condominiale delle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza del 28/03/2002 rep. n. 31824/13171 della dott.ssa _____ Notaio in Bologna, registrato in Bologna al 4° Ufficio delle Entrate, il 10 aprile 2002 al n. 1593, trascritto il 29 marzo stesso ai nn. 14875/10220.

Servitù attive e passive - patti: con le servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza e dalle norme di condominio.

SPESE CONDOMINIALI

E' costituita amministrazione condominiale Condominio La Perla Via Buferla n. 14-16-18-24 Castel di Casio (Bo). A oggi il debito per quanto riguarda le spese condominiali ordinarie riguardante la proprietà del bene immobile oggetto di pignoramento ammonta a 4.982,87 €.

Nel condominio sono stati deliberati lavori straordinari:

- Lavori riguardanti perdita idrica vano scala, localizzata sopra la centrale termica derivante da infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria.
- Lavori cappotto facciate palazzina civici 14 e 16 e restauro facciate laterali al fine di eliminare infiltrazioni provenienti dalle suddette facciate.

All'attualità risulta insoluta la quota parte a carico della unità immobiliare per detti lavori, pari a 1.856,66 €.

- Pratica autorizzativa comunale edilizia di sanatoria su abitazioni, parti comuni e vani scala comprensiva di oneri e sanzioni amministrative.

All'attualità la quota parte insoluta a carico della unità immobiliare oggetto di perizia per detti oneri (sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali e contributo registrazione certificato energetico) è pari a 1.240,47 €.

VINCOLI E ONERI

E' presente canone di locazione di tipo abitativo stipulato in data 30/01/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/09/2015 al nn. 05316 serie 3T, tra ESECUTATO e il sig. _____ della durata dal 31/01/2015 al 30/01/2019, pertanto antecedente alla procedura in quanto la trascrizione del pignoramento è datata 07/03/2018.

Da una valutazione di stima di un canone "giusto" pari al valore di mercato per immobili simili a quello oggetto di perizia si ottiene un canone medio pari

a 379,07 (trecentosettantanove/07), pertanto il canone di locazione in essere

nell'immobile risulta inferiore di un 1/3 al canone "giusto" pertanto e

concludendo il tecnico scrivente ritiene che ci si trovi in presenza di canone

"vile". **Di conseguenza nonostante il contratto di locazione sia stato**

registrato prima della trascrizione del pignoramento esso tuttavia non è

opponibile al pignoramento per presenza di canone "vile".

All'attualità non risultano altri vincoli ed oneri pendenti in atto.

CONFINI

Confinante con parti comuni da più lati, altri beni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Piena ed esclusiva proprietà del debitore ESECUTATO, titolare della piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

All' ESECUTATO gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 10/03/2008, notaio _____, rep. n. 12577, trascritto il 28/03/2008 ai nn. 19594/10835, da potere di _____.

Alla venditrice _____ gli immobili erano pervenuti con atto del 28/03/2002, notaio _____, rep. n. 31824 trascritto il 29/03/2002 ai nn. 14875/10220 da potere di _____ e _____ per al quota di ½ ciascuno.

Ai venditori, coniugi in regime di comunione legale dei beni, gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 22/12/1990 _____ rep. 15133 trascritto il 10/01/1991 ai nn. 1360/1125 da potere di _____ e _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli; **Nessuna.**

- Convenzioni matrim. e provvedimento assegnazione casa coniugale;

Nessuno.

- Atti di asservimento urbanistico; **Nessuno.**

- Altre limitazioni d'uso: E' presente canone di locazione di tipo abitativo stipulato in data 30/01/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/09/2015 al nn 05316 serie 3T della durata dal 31/01/2015 al 30/01/2019.

Il canone di locazione previsto nel contratto di locazione risulta inferiore di un 1/3 al canone "giusto" per cui si ritiene che ci si trovi in presenza di canone "vile". **Il contratto di locazione pertanto risulta non è opponibile al pignoramento.**

Sull'immobile oggetto di stima, gravano vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

- **ISCRIZIONE** nn. 19595/3767 del 28/03/2008 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 10/03/2008.

- **ISCRIZIONE** nn. 30963/4361 del 05/08/2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23/07/2013, emesso dal Tribunale di Bologna.

- **TRASCRIZIONE** nn. 10266/7055 del 07/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bologna in data 09/11/2017, rep. 11356.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è individuato nel P.S.C. (Piano strutturale comunale) e nel R.U.E. (Regolamento urbanistico edilizio)

Vigenti in Ambito Urbano Consolidato in Zona A.C.1. – Porzioni Urbane

Sature .

REGOLARITA' EDILIZIA

- Immobile **edificato** post 1 settembre 1967;
- Licenza edilizia di costruzione n. 36/a rilasciata dal comune di Castel di Casio (Bo) in data 20 agosto 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità pg. n. 445 in data 16 settembre 1971;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Sanatoria **in itinere** pg. 5978 del 25/10/2018, per sanare le variazioni realizzate in corso d'opera rispetto a quanto indicato nelle previsioni progettuali allegate alla Licenza di Costruzione n. 36/A del 20.08.1968. Pratica edilizia non ancora conclusa.
- Comunicazione inizio lavori **in itinere** pg 6014 del 27/10/2018 Realizzazione della coibentazione a cappotto della facciata a nord e della facciata sud del fabbricato ad uso residenziale. Pratica edilizia non ancora conclusa, lavori in corso di realizzazione.

Ai fini della verifica della conformità edilizia in codesta perizia si considera titolo edilizio vigente la Licenza edilizia di costruzione n. 36/a in quanto i titoli successivi non sono ancora completati.

Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta difformità:

- Tramezzi interni, diverse posizioni.
- Porte interne, diverse posizioni.

Tali difformità sono sanabili a carico e a cura dell'aggiudicatario. È possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità mediante apposita pratica edilizia con il pagamento di sanzioni

amministrative stimabili da 1.000,00 a 5.000,00 € come previsto dalle Leggi

Regionali n. 23/2004 e s.m.i., n. 15/2013 e s.m.i., n. 12/2017 e s.m.i., nonché

dalla normativa nazionale “Testo unico dell’edilizia” D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a

pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per

l'espletamento di tale pratica é di circa 2.000,00 € (euro) esclusi i diritti di

segreteria e altri diritti, eventuali bolli, spese tecniche (variabili da tecnico a

tecnico stabilite al momento del conferimento dell'incarico), esclusa

eventuale iva di legge.

Gli importi stimati per l'ottenimento della legittimità edilizia sono valutati a

corpo e meramente indicativi, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice

civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile Fg. 31, mapp. 369, sub. 24 appartamento al piano terzo é dotato

di Attestato di Prestazione Energetica, in corso di redazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato con contratto di locazione, da ritenersi

non opponibile alla procedura. **Libero al decreto di trasferimento.**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato oggetto di stima è utilizzato come abitazione sita al

piano terzo con annessi vani a uso cantina e autorimessa al piano terra, esso

è ubicato in via Buferla n.14 a Castel di Casio (Bo) in loc. Berzantina fraz.

Casola.

La viabilità della zona è da considerarsi buona. L'edificio non risulta dotato

di impianto di ascensore. La struttura portante è in cemento armato e muratura,

il paramento esterno è in laterizio con intonaco. I solai sono in latero-cemento,

il tetto é piano, e in generale l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti interne intonacate tinteggiate colore bianco;
- Pavimenti: ceramica, in cotto nel balcone;
- Rivestimenti: nel bagno in stile mosaico per un altezza di circa 200 cm lungo il tutto il perimetro del locale, e rivestimento in ceramica nella parete attrezzata della cucina;
- Finestre e portefinestre con telaio in legno leggero vetro semplice, tapparelle a rullo scorrevoli con cassonetto in legno;
- Porte interne in legno con vetrata;
- Il bagno é dotato di sanitari in ceramica con miscelatore monocomando, con vasca e lavatoio;
- Porta di ingresso: blindata;
- Impianto elettrico. Esistente e funzionante;
- Impianto termico: centralizzato, a gas metano, con contabilizzazione di calore;
- Produzione acqua calda: caldaia centralizzata e contatori divisionali;
- Terminali di riscaldamento: a convezione naturale del tipo radiatori a colonne;
- Piano cottura con bombola gas gpl;
- L'appartamento presenta un altezza netta interna di 2,90 mt.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno é buono. Si segnala inversione di occupazione della cantina oggetto di perizia con la cantina di un altro condomino, esattamente con la cantina nella stessa posizione ma specchiata rispetto al vano scale.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 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 SUPERFICIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR 23.03.1998 in base al quale la sup. calcolata è la seguente:

Destinazione	Sup. mq.	Coeff. Sup.	Sup. Comm. Mq.
Appartamento	91	1	91
Terrazza	14	0,3	4
Cantina	6	0,25	2
Sup. commerciale Totale ragguagliata			97
Autorimessa			15

STIMA DEL BENE

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.

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 aventi le stesse caratteristiche a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso (mediocre, normale, ottimo) e stato

locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione in condizione ordinarie di mercato. 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 Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

VALUTAZIONE DEL BENE

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; 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, 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 una riduzione percentuale di circa il 30%.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona, tenendo conto del particolare momento di flessione del mercato immobiliare si indica il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene oggetto di procedura Esecutiva.

Valore commerciale del bene a prezzo di mercato:

Immobile oggetto di perizia €. 86.000,00;

Percentuale di abbattimento circa 30% €. 26.000,00;

Valore base d'asta del bene soggetto a procedura esecutiva:

€. 60.000,00 (sessantamila/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

BOLOGNA 26 novembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza