

Silvia Platti
Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.49/16

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

"ALLEGATO A"

Creditore Procedente

Contro

Debitrice Esecutata

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01 febbraio

2016, registro generale n. 3769, registro particolare n. 2540.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano, Provincia di

Bologna al:

-Foglio 14, Particella 201, Sub. 3 (graffato al sub. 5 e sub. 10), via

Anconella n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani,

superficie catastale totale: 219 mq; superficie catastale totale escluse aree

scoperte: 215 mq; rendita catastale: € 399,74;

e censita al Catasto Terreni del Comune di Loiano, Provincia di Bologna

al:

-Foglio 15, mappale 656, seminativo, classe 3, superficie: 3 are e 86

centiare, R.D.: € 0,38, R.A.: € 1,20.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

– Porzione di fabbricato sito in Comune di Loiano (Bologna), via

Anconella 10, costituita da un appartamento posto al piano terra e

primo di 9 vani con annesse corti di pertinenza ad uso esclusivo e

terreno “seminativo” anch’esso esclusivo. L’appartamento nello

specifico è composto al piano terra da soggiorno, cucina, cantina, due

ripostigli e un bagno. Salendo al piano superiore troviamo tre camere

e due bagni. Le corti ad uso esclusivo si trovano una al piano terra ed

una al primo piano e vi si affacciano rispettivamente il soggiorno e

una delle camere.

Silvia Platti
Architetto

Sul lato opposto della strada vi è un lotto di terreno identificato come corte pertinenziale esclusiva dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di Loiano,**

Provincia di Bologna al:

-Foglio 14, Particella 201, Sub. 3 (graffato al sub. 5 e sub. 10), via

Anconella n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani,

superficie catastale totale: 219 mq; superficie catastale totale escluse aree

scoperte: 215 mq; rendita catastale: € 399,74;

e Catasto Terreni del Comune di Loiano, Provincia di Bologna al:

-Foglio 15, mappale 656, seminativo, classe 3, superficie: 3 are e 86

centiare, R.D.: € 0,38, R.A.: € 1,20.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da rogito di provenienza i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e

di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze,

servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare con la servitù di

passaggio pedonale, per destinazione del padre di famiglia, a carico della

corte sub. 3 per accesso alla cantina sub.8 del medesimo mappale. È inoltre

compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato, tali

per legge, titolo di provenienza e destinazione ed in particolare il diritto di

Silvia Platti
Architetto

comproprietà in ragione della quota di 4/9 delle aree cortilive distinte al

catasto terreni al foglio 14 con i mappali 659 (area adibita a parcheggi) e 657

(area cortilizia).

Il tetto di copertura dell'intero fabbricato non costituisce parte comune.

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

Il lotto del fabbricato confina ad a sud con altre proprietà e con strade

comunali sui restanti lati.

PROPRIETA'

Soggetto esecutato, piena proprietà;

-Foglio 14, Particella 201, Sub. 3 (graffato al sub. 5 e sub. 10), via

Anconella n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani,

superficie catastale totale: 219 mq; superficie catastale totale escluse aree

scoperte: 215 mq; rendita catastale: € 399,74; **(Catasto Fabbricati);**

-Foglio 15, mappale 656, seminativo, classe 3, superficie: 3 are e 86

centiare, R.D.: € 0,38, R.A.: € 1,20; **(Catasto Terreni);**

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di Compravendita del Notaio Dott. [omissis], notaio iscritto nel

Collegio Notarile di Bologna, in data 12 dicembre 2006, Repertorio n.22271,

Raccolta n.4340, trascritto a Bologna il 14 dicembre 2006, registro generale

82135, registro particolare 45665 e registrato a Bologna, Agenzia della

Entrate - Ufficio 4 il 13 dicembre 2006 al n. 9097 serie 1T.

STATO CIVILE DEGLI ESCUTATI AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: l'esecutata risultava nubile.

Silvia Platti
Architetto

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

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

- **Ipoteca volontaria** .../..;
- **Ipoteca volontaria** .../..;
- **Pignoramento immobiliare** .../..

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

- **servitù di passaggio pedonale**

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a Tassa di Registro oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato edificato ante 1967, non è stato quindi possibile recuperare la licenza originaria.

La prima pratica edilizia individuata dall'ufficio tecnico comunale una comunicazione d'inizio lavori e asseverazione per le opere interne alle costruzioni (art. 26 Legge 28/02/85 n. 47) prot. 01365 del 11/03/1989 per la realizzazione di un bagno al piano primo.

Successivamente è stata rilasciata un'Autorizzazione Edilizia per realizzazione di recinzione prot. 322 pratica n. 530 del 13/09/1989. E un'ulteriore Autorizzazione Edilizia per il ripristino dell'intonaco e

Silvia Platti
Architetto

tinteggiatura esterna del fabbricato prot. 5496 pratica n. 1203 del

21/09/1994.

Il 07/12/2006 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività di per edilizie
prot. 11094 per opere di manutenzione straordinaria dell'appartamento con

modifiche interne e rifacimento impianti e finiture. Non risulta data la fine
lavori.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,
l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico (rispetto a
quanto depositato ad es. non è stata realizzata un'apertura al piano primo ed
è stata modificata la destinazione d'uso della cantina in superficie
accessoria), sia dal punto di vista catastale (presenta ancora le planimetrie
precedenti alla ristrutturazione).

Il tecnico Comunale dichiara che non è possibile sanare il cambio di
destinazione d'uso della cantina mentre è possibile ottenere l'abitabilità o
con una pratica in sanatoria con richiesta di abitabilità indicando le diverse
difficoltà presenti, o presentando una pratica edilizia per lavori nella quale
viene indicata la situazione delle pratiche e dell'immobile e per la quale, a
fine lavori, verrà richiesta apposita abitabilità.

Le opere sulle strutture portanti sono state realizzate con deposito sismico;
sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'ufficio preposto le eventuali
modalità necessarie alla chiusura della pratica.

Facente parte dell'immobile sono anche alcuni terreni, il mappale 656 in
proprietà esclusiva, da rogito indicato come area cortilizia pertinenziale, e
due terreni in comproprietà; il mappale 657 e il mappale 659.

Analizzando il RUE, e sentito il tecnico comunale, i terreni rientrano, in

Silvia Platti
Architetto

parte nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, e in parte in area di valore naturale e ambientale, non sono edificabili; sul terreno 656 essendo specificamente pertinenziale dovrebbe essere possibile posizionare una casetta per ricovero attrezzi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23 luglio 2018, codice identificativo 06163-053620-2018, dall'Ing. Vincelli Annalisa, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 23 luglio 2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

È presente un inquilino in forza di regolare contratto di affitto stipulato in data 15/06/2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna – ufficio Bologna 2 – il 04/07/2013 nel quale la durata della locazione viene fissata in anni 4, rinnovabili automaticamente in assenza di disdetta da inviarsi entro 6 mesi dalla data di scadenza. Il contratto è quindi rinnovato e scadrà il 14/06/2021.

Tale contratto di affitto prevede locazione di parte dell'unità immobiliare con annesso le aree di pertinenza e non riguarda quindi l'interno immobile.

Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma la scrivente ha determinato che il canone attualmente pagato dall'inquilino risulta inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e quindi viene ritenuto non congruo.

Alla data odierna il mercato degli affitti nel Comune di Loiano si attesta sui

Silvia Platti
Architetto

4-5 €/mq al mese.

Anche ipotizzando di ridurre questo importo in considerazione del fatto che si tratta di una locazione parziale e portandolo a 2 €/mq al mese, considerando una metratura di circa 50 mq (tra camera, servizi, disimpegno/corridoi e cucina) aggiungendo la riduzione del canone minimo di un terzo si otterrebbe un affitto annuale di circa 800 Euro contro i 500 Euro che attualmente paga il conduttore.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano terra e primo, inserito in un fabbricato residenziale plurifamiliare dal forte carattere montano. L'immobile è situato nel comune di Loiano, frazione Anconella, provincia di Bologna, in via Anconella n.10.

Come detto la costruzione è ante '67, ma nelle finiture interne si nota una costante manutenzione negli anni. L'edificio nel suo complesso si eleva per 4 piani fuori terra ed è costituito da due unità immobiliari.

Passando dalla corte esclusiva su via Anconella si accede al soggiorno; a destra troviamo una cantina (attualmente utilizzata come sala) avente una parete scavata nella roccia e a sinistra la cucina con un ripostiglio/centrale termica anch'esso ricavato scavando nella roccia della montagna. Andando nel disimpegno del vano scala si accede ad un bagno dotato di doccia, wc e lavabo dal quale si accede ad un secondo ripostiglio. Salendo al piano superiore troviamo un disimpegno che porta a tre camere e due bagni dotati entrambi di sanitari, lavabo e doccia.

Dalla camera padronale è possibile accedere alla corte esclusiva che affaccia su via delle lastre.

Silvia Platti
Architetto

Il grado delle finiture esterne al fabbricato è discreto mentre internamente

troviamo l'immobile è stato mantenuto curato nel tempo anche se si notano

diversi problemi di umidità in alcune stanze.

La struttura del fabbricato è in pietra intonacata, senza cappotto esterno, i

soffitto sono in parte in legno e in parte a voltine. La porta di accesso è una

portafinestra in alluminio mentre tutti altri gli infissi interni (finestre e

portefinestre) sono in legno a vetro singolo; gli infissi esterni (scuri) sono

legno. Le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta di media

fattura. Sono presenti inferriate al piano terra.

I rivestimenti sono in ceramica così come i pavimenti dei servizi; il resto

della pavimentazione è in cotto ad esclusione dei locali ripostiglio che sono

privi di pavimentazione.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e

nello specifico:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;

- impianto di riscaldamento autonomo (l'alloggiamento della caldaia è ripostiglio a fianco della cucina) e svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori.

Facente parte dell'immobile è anche un terreno sul lato opposto della strada,

da rogito indicato come area cortilizia pertinenziale, identificato con il

mappale 656. Per quanto riguarda le aree in comproprietà si evidenzia come

il mappale 657, adiacente al 656, sia sempre utilizzato come area cortiliva

mentre il mappale 659 è stato utilizzato per la realizzazione di posti auto

scoperti dedicati all'immobile.

Silvia Platti
Architetto

Il fabbricato è sito a Loiano nella frazione di Anconella; le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, ecc... sono raggiungibili facilmente in macchina.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli 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 SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito.

Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (piano terra) $94,94 \text{ mq} \times 100\% = \underline{94,94 \text{ mq}}$

Unità immobiliare (piano primo) $(94,94 - 5,21) \text{ mq} \times 100\% = \underline{93,89 \text{ mq}}$

Cantine (piano terra) $(33,45 + 36,37) \text{ mq} \times 25\% = \underline{17,46 \text{ mq}}$

Corte (piano terra) $22,40 \text{ mq} \times 10\% = \underline{2,24 \text{ mq}}$

Corte (piano primo) $13,18 \text{ mq} \times 10\% = \underline{1,32 \text{ mq}}$

Terreno agricolo

Foglio 14 Mappale 656: Qualità SEMINATIVO, Classe 3, sup. 386 mq

Silvia Platti
Architetto

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 210,00 mq

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza

Silvia Platti
Architetto

superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle

indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte

ad accertare l'andamento del mercato per immobili simili a quello da

valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si

fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di

compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta

rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari,

dalle associazioni professionali di immobilariisti.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato

sottoelencato tiene già in considerazione la regolarizzazione urbanistica

oltre a spese tecniche occorrenti per la redazione delle varie pratiche e

richiesta di abitabilità. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione,

nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura

delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile

oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la

costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha

effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato

immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare

e determinare in Euro 650,00 (seicentocinquanta/00) per metro quadrato di

superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in

esame. Ciò con le seguenti risultanze:

Silvia Platti
Architetto

Unità Immobiliare: mq.210 x Euro/mq. 650 = Euro 136.500,00

Apprezzamento di terreno: Euro 1.000,00

Valore complessivo del bene: Euro 137.500,00

Nella stima sopra riportata si è già tenuto conto delle spese che dovranno essere sostenute dal soggetto aggiudicatario.

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 25% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 137.500 x 25% = Euro 34.375

Euro 137.500 – 34.375 = Euro 103.125

Valore arrotondato per difetto ad Euro 103.000

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

Silvia Platti
Architetto

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 103.000,00 (centotremila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario.

Con osservanza

Bologna 02/08/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti