

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.67/17

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

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 30 gennaio

2017, registro generale n. 4253, registro particolare n. 2759.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, Provincia di

Bologna al:

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 10 graffato al Sub. 64, via del Paleotto n.

9/4, piano T - S1, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani,

rendita catastale: € 542,28;

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 34, via del Paleotto n. 9/4, piano S1, zona

cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale

totale: 28 mq, rendita catastale: € 185,92.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

- Porzione di fabbricato sito in Comune di Bologna (Bologna), via del Paleotto 9/4, costituita da un appartamento con annessi un vano ad uso garage ed un vano cantina al piano seminterrato, comprendente un lastrico e una corte esclusivi. L'appartamento nello specifico è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno/lavanderia, camera da letto e disimpegno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è identificato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di**

Bologna, Provincia di Bologna al:

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 10 graffato al Sub. 64, via del Paleotto n.

Silvia Platti
Architetto

9/4, piano T - S1, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani,

rendita catastale: € 542,28;

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 34, via del Paleotto n. 9/4, piano S1, zona cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale totale: 28 mq, rendita catastale: € 185,92.

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 vengono trasferite pro-quota le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento: alla sala condominiale sub 24, alle corti esterne sub 40-41-42-60 e 61, alla rampa di ingresso sub 49, al corsello sub 50, alla rampa e corsello sub 65 - con la precisazione che la porzione di detta area antistante l'autorimessa identificata con il sub 26 è ad uso esclusivo di quest'ultima - al vano tecnico sub 51, ai disimpegni sub 52-54-67-68-69, al vano scala e ascensore sub 53-58.

Non sono parti condominiali le corti esclusive a singole unità identificate con lo stesso sub dell'unità a cui afferiscono, nonché l'area urbana 63.

I sottotetti sono di proprietà degli appartamenti sottostanti e le porzioni di aree identificate con i sub 40 e 65 sono gravate di servitù di passaggio, senza sosta, a favore delle proprietà confinanti.

Si precisa che è in essere una **servitù di passaggio** gravante le parti comuni per accedere al parco costituita con atto a rogito notaio dott. Vincenzo Maria

Silvia Platti
Architetto

Santoro in data 26 giugno 2002, rep. 106519/17549, trascritto a Bologna in

data 4 luglio 2002 al n. 22302 reg. particolare;

VINCOLI ED ONERI

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

CONFINI

Il lotto del fabbricato confina a sud con spazi condominiali e con altre proprietà sui restanti lati.

PROPRIETA'

Soggetto esecutato, piena proprietà;

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 10 graffato al Sub. 64, via del Paleotto n.

9/4, piano T - S1, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani,

rendita catastale: € 542,28;

-Foglio 290, Particella 177, Sub. 34, via del Paleotto n. 9/4, piano S1, zona

cens. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale

totale: 28 mq, rendita catastale: € 185,92.

PROVENIENZA DEI BENI

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

Collegio Notarile di Bologna, in data 9 novembre 2006, Repertorio n.28504,

Raccolta n.9001, trascritto a Bologna il 15 novembre 2006 al'art. 41137 e

registrato a Bologna, Agenzia della Entrate - Ufficio 4 il 15 novembre 2006

al n.8252 serie 1T.

STATO CIVILE DEGLI ESCUTATI AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: l'esecutato risultava celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

Silvia Platti
Architetto

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 legale** .../..;

- **Ipoteca legale** .../..;

- **Pignoramento esattoriale** .../..;

- **Pignoramento immobiliare** .../...

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

- **Servitù di passaggio** .../..

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 nel 2002 tramite Concessione Edilizia prot. 129364/2002 del 06/12/2002, per progetto di intervento edilizio ad uso residenziale, previa demolizione e ricostruzione in sagoma.

Successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 133679 del 12/06/2006 per variante finale a sanatoria alla Concessione Edilizia pg. 129364 del 06/12/2002.

In data 31/07/2006 è stato Depositato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, prot. 172908. Dal punto di vista amministrativo, in seguito al

Silvia Platti
Architetto

sopralluogo effettuato, l'immobile risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23 luglio 2018, codice identificativo 06163-053600-2018, 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 vuoto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano terra inserito in un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'immobile è situato nel comune di Bologna, in via Del Paleotto 9/4.

La costruzione è degli anni 2000, esternamente è ben mantenuto mentre internamente è vuoto da diversi anni.

L'edificio nel suo complesso si eleva per quattro piani fuori terra ed è costituito da più unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra, a fianco del corpo scala. Entrando troviamo un piccolo disimpegno che porta ad un soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno/lavanderia dotato di servizi e lavabo; sono presenti le predisposizioni per l'alloggiamento di una vasca.

Soggiorno e bagno affacciano su un'ampia terrazza mentre la camera dispone di un piccolo lastrico ad uso esclusivo.

Silvia Platti
Architetto

Fa parte della proprietà anche un'area cortilizia adiacente la costruzione, non pianeggiante e attualmente totalmente in stato di abbandono.

Come detto il grado delle finiture esterne al fabbricato è buono mentre internamente troviamo l'immobile in uno stato di abbandono. La mancata manutenzione del sistema di scolo del lastrico ha comportato problemi di umidità e risalita dell'acqua nella camera il cui pavimento in parquet risulta sollevato in più punti.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in muratura, esternamente intonacato e senza cappotto. La porta di accesso è un blindato in legno, le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta di media fattura, gli infissi esterni (tapparelle) sono PVC mentre gli infissi interni (finestre) sono in legno con vetrocamera. Sono presenti inferriate alle finestre. I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

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 nella cucina) e svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori.

Il fabbricato è sito a Bologna, adiacente al Parco del Paleotto; le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc... sono nelle immediate vicinanze.

L'amministratore di condominio riferisce che alla data odierna la situazione

Silvia Platti
Architetto

dell'esecutato non è regolare per quanto attiene le spese condominiali ordinarie. È in programma un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di un lastrico solare. La quota parte per l'immobile è di qualche centinaio di Euro.

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)	$73,78 \text{ mq} \times 100\% = \underline{73,78 \text{ mq}}$
Lastrico (piano terra)	$7,96 \text{ mq} \times 30\% = \underline{2,39 \text{ mq}}$
Terrazzo (piano terra)	$18,37 \text{ mq} \times 30\% = \underline{5,51 \text{ mq}}$
Cantina (piano terra)	$10,61 \text{ mq} \times 25\% = \underline{2,65 \text{ mq}}$
Autorimessa (piano interrato)	$27,88 \text{ mq} \times 25\% = \underline{6,97 \text{ mq}}$
Corte (piano terra)	$60,93 \text{ mq} \times 10\% = \underline{6,09 \text{ mq}}$

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 = 97,00 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.

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 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame. Ciò con le seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq.97 x Euro/mq. 1.950 = Euro 189.150,00

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

Silvia Platti
Architetto

valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 189.150 x 25% = Euro 47.287,50

Euro 189.150 – 47.287,50= Euro 141.862,50

Valore arrotondato per eccesso ad Euro 142.000

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

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 142.000,00 (centoquarantaduemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se

necessario.

Silvia Platti
Architetto

Con osservanza

Bologna 02/08/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti