

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 106/2019

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,
specificando:

Via Niccolò dall'Arca n. 42
Bologna (BO)
Fgl. 115 Map. 106 Sub. 8

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Bologna

trascritto in data **03/04/2019**, ai NN. -----, a favore di -----

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – **Foglio 115**

- **Mapp. 106 sub 8 (appartamento)**, Cat. A/3, Via Nicolò dall'Arca n. 42, Vani 4,5.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Bologna (BO), Via Nicolò dall'Arca n. 42 – Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo e composto da ingresso, cucina/pranzo, due terrazzi, due camere da letto, studiolo, bagno e disimpegno, oltre a cantina al piano interrato, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 78

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Bologna beni intestati a:

1- -----, nato in ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
115	106	8	Via Nicolò dall'Arca n. 42,	1	A/3	1	4,5 vani	708,84
			p: T-S2					

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

E' compresa nella vendita le comproprietà tutte ai sensi di legge, per titolo o

per destinazione, il tutto come meglio individuato e descritto nell'atto di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

CONFINI

In confine con muri perimetrali, beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Sig. -----, nato in ----- – proprietà per 1/1 – Piena proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Dai Sigg. -----, con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Bologna del 21-03-2007 rep. n. -----, trascritto il 05/04/2007 ai nn. -----. Nell'atto di compravendita l'esecutato Sig. ----- dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella documentazione ipocatastale allegata:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 05/04/2007 ai nn. -----, a favore di -----
(anteriore al pignoramento)
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 04/11/2009 ai nn. -----, a favore di -----
(anteriore al pignoramento)
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 03/01/2011 ai nn. -----, a favore di -----
(anteriore al pignoramento)
- **Verbale di pignoramento** trascritto in data 03/04/2019, ai NN. -----,

a favore di -----

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 940 Prot. n. 4352/36 rilasciata il 11/08/1936 (progetto di costruzione dell'edificio);
- Agibilità Prot. 38972 del 15/11/1936 rilasciata il 28/04/1937;
- Concessione n. 7687 Prot. n. 30984 del 19/06/1951 rilasciata il 28/09/1951 (sopraelevazione);
- Concessione n. 7800 Prot. n. 31546 del 21/06/1951 rilasciata il 13/10/1951 (ampliamento);
- Concessione n. 9443 Prot. n. 42043 del 07/07/1952 rilasciata il 28/10/1952 (costruzione magazzino).

Del confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modeste difformità interne
- Modeste difformità prospettiche
- Creazione di un piccolo balcone sul prospetto principale e ampliamento di un terrazzo nel prospetto interno (i terrazzi sono rappresentati correttamente nella pratica del 1951 – sia in pianta che in alzato – ma la pratica riguarda esclusivamente la sopraelevazione del

fabbricato. Si ritiene quindi necessaria una sanatoria)

E' possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuovo accatastamento e Nuova Abitabilità. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.500,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è inserito in zona periferica a nord della città, a circa 700 metri dai Viali di Circonvallazione in zona ben servita da mezzi pubblici e servizi commerciali.

Il bene oggetto di stima è inserito in un fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, di quattro piani fuori terra oltre uno seminterrato, in muratura portante, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falde con manto di copertura in coppi o marsigliesi. L'edificio si presenta in modeste condizioni di manutenzione e con finiture interne dell'epoca di costruzione.

All'abitazione al piano secondo, provvista di porta in legno non blindata e cancello di sicurezza con citofono e tiro, si accede tramite vano scala comune senza ascensore.

L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

- Ingresso su corridoio
- Cucina/pranzo con terrazzo
- Studiolo
- Bagno dotato di wc, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice
- Due camere da letto di cui una con balcone
- Cantina al piano interrato.

I locali sono pavimentati in marmette, mentre cucina e bagno con ceramica. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 3,00. Le finestre sono in legno - con vetro camera/ vetro semplice e provviste di scuri e inferriate. Le porte sono in legno tamburato.

Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con termo in acciaio di colore bianco. Le finiture e lo stato di manutenzione sono modesti/scarsi.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestati di Prestazione Energetica registrato in data 03/12/2019, codice identificativo n. 07639-086987-2019, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 03/12/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P,T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei

vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:

- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

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

Piena proprietà

Abitazione circa mq. 78 (ragguagliati)

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

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 30% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2019, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione	€.	150.000,00*
VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€.	150.000,00*
VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30%)	€.	105.000,00*

(euro centocinquemila/00)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

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 dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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, 02 Dicembre 2019.

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

Allegati:

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)
- Raccolta fotografie

• Ultimo precedente edilizio (Copia)

• Attestato Prestazione Energetico A.P.E. (Copia)

• Atto di provenienza (copia)