

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, 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 il SUE del Comune nel quale ricadono i beni e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bologna - Territorio, espone quanto segue

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 oggetto di esecuzione.

* * *

R.G.Es N. 117/19

Udienza 20.01.2020

Ore 11:20

LOTTO UNICO

DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 24.04.2019 ai nn. 20745/14054 è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO)

- Foglio 142 Particella 1025 Sub 10, Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 6 vani – Ind. Via Codivilla N. civ. 13
- Foglio 142 Particella 1025 Sub 14, Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 6 vani – Ind. Via Codivilla N. civ. 13

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di ca.118 mq commerciali, legittimamente composto da ingresso, tinello, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi con annesso al piano seminterrato un vano cantina e un vano autorimessa di circa 13 mq.

Beni siti a Imola (BO) in Via Alessandro Codivilla n. 13.

Difformità edilizie da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "C".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 142 Mappale 1025 Sub 10 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 6 vani - Sup. Cat. Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte 114 m² - Rendita: Euro 573,27 - Via Tommaso Casoni n. 13, piano: S1-2;
- Foglio 142 Mappale 1025 Sub 14 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 11 m² - Sup. Cat. Totale: 13 m² - Rendita: Euro 55,67 - Via Tommaso Casoni n. 7, piano: S1;

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L.

n. 78/2010), si evidenzia che per l'appartamento i dati catastali (visura prot. nn. BO0104338 – BO0104339 del 12.09.2019) appaiono corretti, eccetto l'indirizzo che è via A. Codivilla n. 13 e non T. Casoni n.13 e n.7; le planimetrie attualmente in atti (prot. n. BO0104346 – BO0104348 del 12.09.2019) appaiono pressoché conformi in quanto alla consistenza, ma nell'appartamento risultano modifiche nella disposizione interna realizzate abusivamente.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Gli immobili in oggetto sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi di ogni ragione, diritto ed azione ai condividenti spettante sui beni assegnati, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano, con tutti i patti, gli obblighi e le clausole contenute e richiamate nei titoli di provenienza.

In particolare, l'atto di provenienza cita: “la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato identificata nel Catasto Terreni del Comune di Imola al foglio 142 con il mappale 1025 quale Ente Urbano di mq. 458 e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dello stesso. Più genericamente [...] tutto quanto pervenne alla Parte venditrice con il rogito del notaio in Imola –*omissis*- in data 19 dicembre 1972 rep. n. 9414/4979 registrato a Imola il 4 gennaio 1973 al numero 60 e trascritto a Bologna il 27 dicembre 1972 all'articolo 19293.”

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili ca.: € 1.900,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie inevase al 31.07.2019:

€ 672,07

CONFINI

Confini: vano scale, muri perimetrali su corte comune da più lati, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'esecutato è **proprietario dei beni per intero.**

PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita del Notaio *-omissis-* registrato a Imola in data 24.07.2006 rep. n. 34278/2944 e trascritto il 27.07.2006 ai nn. 50452/29668.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita degli immobili l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, datata 30.04.2019 e che di seguito si sintetizzano:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 27.07.2006 ai nn. 50453/12229 contro l'esecutato. Grava la piena proprietà dei beni di cui alla relazione notarile.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Bologna il 20.06.2018 ai nn. 29146/4931 contro l'esecutato. Grava la piena proprietà dei beni di cui alla relazione notarile.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 24.04.2019 ai nn.20745/14054 contro l'esecutato. Grava la piena proprietà dei beni

di cui alla relazione notarile.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Edilizia privata e urbanistica del Comune di Imola relativamente al fabbricato di via Codivilla risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

Secondo il Piano Strutturale vigente ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del Nuovo Circondario Imolese il bene sito in via Codivilla n. 13 ricade nel sistema insediativo degli Ambiti Urbani Consolidati, ovvero AUC_A1, Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (vedi RUE art. 15.2.2). La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sul valore dei beni.

Regolarità edilizia

Per l'edificio del quale l'unità immobiliare oggetto di trasferimento è parte, **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967** agli atti del Comune di Imola (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza edilizia N. 148 rilasciata in data 09.02.1963 Prot. Gen. 793 (costruzione di fabbricati civili);
- Certificato di Abitabilità dell'edificio Prot. Gen. N. 7117/1480 rilasciato in data 19.05.1964.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità, nell'appartamento, consistenti nella posizione leggermente traslata di alcune porte e nella presenza di tre vani in più, realizzati in assenza di titolo edilizio, salvo altre.

Da colloquio con tecnico del SUE del Comune di Imola risulta possibile, previa verifica normativa e rispetto di tutti i requisiti, sanare lo stato di fatto con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1000,00, oltre alle spese tecniche.

La cantina e l'autorimessa risultano pressoché conformi, salvo l'altezza interna rilevata leggermente superiore.

La regolarizzazione dei beni rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 09.12.2019 valido sino al giorno 09.12.2029 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "C" = $EP_{gl,nren} 175,11$ kWh/m²anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento con cantina e l'autorimessa risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento con gli annessi in oggetto fanno parte di un fabbricato condominiale dei primi anni '60 posto in via A. Codivilla civ. 13, una trasversale di via Casoni a pochi chilometri dal centro storico di Imola.

Il fabbricato è costituito da una palazzina residenziale "in linea", con impianto rettangolare di quattro piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, posta in fondo ad una strada privata perpendicolare a via Casoni.

Una recinzione metallica delimita tutta la corte comune pertinenziale del fabbricato con cancelletti di accesso rispettivamente ai vari civici. Sul retro del fabbricato, al piano seminterrato, si trovano le autorimesse, accessibili da corsello scoperto carrabile.

La struttura portante è in muratura con solai in laterocemento e paramento esterno intonacato e tinteggiato e parziale rivestimento con listellatura di

cotto sui balconi. Il tetto è a doppia falda inclinata con manto in laterizio.

L'unità abitativa, posta al secondo piano senza ascensore, è attualmente costituita da ingresso su disimpegno, cucina, tinello con balcone, tre camere da letto di cui due poste a sud-ovest con bagno interno non finestrato, e la terza con balcone nella quale è stato ricavato un vano ripostiglio: tali vani interni alle camere da letto sono stati realizzati senza titolo edilizio.

Il bagno legittimo è ad oggi adibito a ripostiglio, non risultano presenti né i sanitari né le rubinetterie e dato l'uso in essere, non è stato possibile verificare l'esistenza dell'impiantistica. Si rileva inoltre l'assenza delle porte in tutti i vani, ad eccezione dei bagni e delle placche nelle prese elettriche.

Finiture interni: condizioni generali dell'appartamento in mediocre stato di manutenzione:

- pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato
- pavimenti e rivestimenti (in tutti i locali compresi bagni e cucina) in ceramica
- porte interne in legno impiallacciato, presenti nei due bagni interni alle camere e nell'ex bagno principale adibito a ripostiglio, i restanti vani non hanno porte.
- serramenti delle finestre in pvc con doppi vetri
- serrande avvolgibili in materiale plastico
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento centralizzato con conta calorie e caldaia posta in cucina per l'acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio del tipo a colonna (termo-arredo)

Al piano seminterrato cantina di proprietà di circa 8 mq e autorimessa di circa 13 mq, a quest'ultima si accede da un corsello comune scoperto posto a sud-ovest.

La cantina e l'autorimessa presentano finiture ordinarie e sono in discreto stato di manutenzione, l'accesso all'autorimessa avviene attraverso portelloni in legno a doppia anta.

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 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 di pertinenza esclusiva, se comunicante con i vani principali e con i vani accessori fino a 25 mq, ovvero del 10% per la quota eccedente.
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti.

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	Coeff.	Sup. mq comm.
Appartamento	114,00	1,00	114,00
Balconi	7,00	0,30	2,00
Cantina	8,00	0,25	2,00
<i>Tot. superficie commerciale</i>			<i>118,00 mq</i>
Autorimessa	13,00	1,00	13,00
<i>Tot. superficie commerciale</i>			<i>13,00 mq</i>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento posto al piano terra con corte esclusiva, bene sito a Imola (BO), Via A. Codivilla n. 13.

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 2019 – Comune di Imola (BO) – Fascia/zona: Semicentrale/CASONI-V.VENETO-A.COSTA-D'AZEGLIO:
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 1.250,00 massimo €/m² 1.650,00;
 - Box - stato conservativo normale: minimo €/m² 1.100,00 massimo €/m² 1.400,00
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2018* — Comune di Imola (BO) – CAPOLUOGO- Zona Marconi:
 - Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.000,00 massimo €/m² 1.100,00
 - Autorimesse inf. 4,5mt/lunghezza: minimo € 10.000,00 massimo € 12.000,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni in oggetto occorre tener conto anche delle indagini effettuate presso primari operatori immobiliari locali. Questi ultimi individuano valori unitari di compravendita simili a quelli espressi dalla banca dati FIAIP.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ved. paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), l’effettivo stato d’uso e di manutenzione degli immobili, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 900,00 €/mq per l’appartamento e € 9.000,00 per l’autorimessa.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento con vano cantina

118 mq x 900,00 €/mq = € 106.200,00

Autorimessa €/cad € 9.000,00

Totale arrotondato € **115.000,00**

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell’ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l’assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20%.

VALORE A BASE D’ASTA dei beni per intero € 92.000,00

(Euro Novantaduemila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 16 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica