

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI GIUDIZIO DIVISORIO

* * *

Lo scrivente, 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 l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Div. Imm.

N. 7354/19

derivante da

Esec. Imm.

N. 237/17

R.G. ESEC.

Lotto 2

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

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

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 dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, il sottoscritto 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.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 21.04.2017 all'art. 11897 è stata pignorata la proprietà per intero dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

- Foglio 80 Particella 250 Sub 14, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consist. -, Indirizzo Via Giordano Bruno n. civ. –

e la proprietà per 1/4

- Foglio 80 Particella 250 Sub 11, Nat. C/1 (negozi e botteghe), Consist. -, Indirizzo Via Giordano Bruno n. civ. –
- Foglio 80 Particella 250 Sub 12, Nat. C/3 (laboratori per asrti e mestieri), Consist. -, Indirizzo Via Giordano Bruno n. civ. –
- Foglio 80 Particella 250 Sub 13, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consist. -, Indirizzo Via Giordano Bruno n. civ. –.

* * *

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento in edificio condominiale c.a. di 116 mq ca., composto al p. primo da soggiorno, cucina, due dis., due bagni, due camere di cui una con

guardaroba, oltre a studio al piano, non comunicante, con accesso indipendente dal pianerottolo.

Bene sito a San Giovanni in Persiceto (BO) in Via Giordano Bruno n. 5 (catastalmente SNC).

Classe energetica "F" = $EP_{gl, nren} 200,69 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

Non è stato presentato il Certificato d'Abitabilità.

Da regolarizzare anche catastalmente a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

- Foglio 80 Particella 250 Sub 13, Categoria A/3, Classe 1, Cons. 7 vani, Superficie Catastale Totale 165 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq, Rendita Euro 542,28, Via Giordano Bruno piano T-1.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), **si evidenzia che i dati catastali e la planimetria** (visura prot. n. BO0137085 e planimetria prot. n. BO0137099 del 18.10.2018) **non sono conformi**, i primi per la mancata indicazione del num. civ. 5, numero di vani e rendita e la planimetria per la diversa distribuzione interna, la destinazione d'uso dei vani ed in particolare la presenza di locale a deposito con finiture al grezzo rispetto a vani a destinazione sup. utile. Andrà presentato DOCFA per nuova planimetria e corretta attribuzione di vani e rendita.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato ad eccezione dell'indicazione del num. civ. 5 non indicato.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

La vendita è comprensiva della comproprietà condominiale delle parti del

fabbricato che sono comuni per legge, destinazione o titolo.

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, usi, aderenze, pertinenze, sovrastanze, comunioni e servitù attive e passive ed in particolare le servitù nascenti per destinazione del padre di famiglia, dalla situazione di fatto o dallo stato di condominio, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

CONFINI

Beni di terzi, corte interna, Via Giordano Bruno salvo altri più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

I comproprietari detengono la piena proprietà per 1/4 ciascuno.

PROVENIENZA DEI BENI

Per la quota di 4/12: Accettazione dell'eredità regolarmente trascritta nel 2008.

Per la quota di 8/12: Dichiarazione di successione registrata nel 2009. Manca l'accettazione dell'eredità.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Il bene è pervenuto per due successioni e quindi trattasi di bene personale.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 05.06.2017 l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 23.06.2015 al n. 3812. Grava la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1 e la quota di 1/4 e la quota di 1/4 del bene presente e dei beni di cui ai Lotti 3-4.
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 06.12.2016 al n. 9815. Grava la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1 e la quota di 2/4 dei beni di cui ai Lotti 2-3-4, di cui 1/4 di terzi ed altri beni di terzi.
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 21.04.2017 all'art. 11897. Grava la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1 e la quota di 1/4 del bene presente e dei beni di cui ai Lotti 3-4.

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

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

Il ventennale segnala anche:

- Ipoteca giudiziale a carico di terzi con atto iscritto a Bologna in data 12.04.2017 al n. 2839. Grava la quota di 1/4 dei beni di cui ai Lotti 2-3-4 di terzi ed altri beni di terzi.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di trasferimento è **parte di un edificio storico la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967** agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) risultano i seguenti documenti:

- Nulla Osta Prot. Gen. n. 906 n. 124 del 08.03.1958 (modifiche esterne edificio)
- Nulla Osta Prot. Gen. n. 6465 n. 204 del 24.08.1964 (ricostruzione edificio a civile abitazione e negozi)
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n. 5841 n. 357/80 del 03.10.1980 (demolizione e ricostruzione solaio fabbricato uso civile abitazione)
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n. 4501 n. 226/82 del 10.07.1982 (rifacimento copertura fabbricato uso civile abitazione)
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 5576 n. 262/83 del 01.07.1983 (demolizione e ricostruzione solaio fabbricato uso civile abitazione)
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 10649 n. 379/86 del 26.07.1986 (rifacimento intonaco e sostituzione scuretti)
- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 7833 n. A/53/87 del 25.06.1987 (demolizione e ricostruzione scala interna con struttura portante)
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 12410 n. 467/89 del 28.09.1989 (manutenzione straordinaria copertura)
- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 18789 n. A/71/94 del 31.08.1994 (fusione di due unità p. primo e sottotetto)
- D.I.A. Prot. Gen. n. 12059 n. D/124/96 del 24.05.1996 (installazione monta persone, rifacimento scale e opere interne).

Non è stato presentato il Certificato d'Abitabilità.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato difformità quanto alla mancata realizzazione delle opere edili e dell'utilizzo dei vani come da progetto presentato, che invece risultano conformi al precedente titolo del 1994. Dell'ultimo titolo sono state realizzate solo le opere relative all'installazione del monta persone e del rifacimento vano scale con diverso ingombro rispetto al precedente, intervento eseguito in

difformità con spazi e dimensioni diversi oltre all'apertura di finestra in corrispondenza del pianerottolo del p. primo e di porta al p. terra di collegamento con il negozio adiacente.

Con l'Art. 26 del 31.08.1994 l'unità presente è stata fusa con quella del p. secondo (di cui al Lotto 1), ma l'ultimo titolo, D.I.A. del 24.05.1996, per l'installazione del monta persone ed il rifacimento del vano scale, nella relazione tecnica recita che "...le nuove strutture servono per il collegamento degli stessi piani e delle stesse unità immobiliari. Inoltre i lavori consentono la totale indipendenza della unità abitativa al p. primo dai restanti...".

Nella stessa D.I.A. vengono anche presentate modifiche interne quali la realizzazione di tramezzi per la definizione di camera, bagno e dis. nel grande vano ad uso deposito. La scrivente ritiene che questo si configuri come "recupero di superficie accessoria onerosa", quindi andrà verificato se la richiesta sia stata presentata o meno con titolo consono o se vi sia carenza di titolo. L'intervento comunque, insieme alle altre modifiche sull'utilizzo dei singoli vani (da camera a cucina...) non è stato realizzato.

Inoltre catastalmente le abitazioni corrispondono a due unità distinte.

Essendo le pratiche edilizie suddette tutte autocertificate dai tecnici, non si può assumere in modo certo se per la regolarità edilizia l'abitazione corrisponda ad un'unica unità o a due ed andrà approfondito con l'UTC se, oltre a titolo in sanatoria per le difformità riscontrate, vada o meno presentato il frazionamento.

La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 30.01.2019 e valido fino al 30.01.2029.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "F" = $EP_{gl, nren} 200,69 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è vuota nella disponibilità dei comproprietari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità residenziale posta in centro storico in edificio condominiale sito a San Giovanni in Persiceto (BO) in Via Giordano Bruno n. 5, ad angolo con Corso Italia nell'immediata vicinanza con Porta Vittoria.

L'edificio è costruito in aderenza ad altri, frontestrada con stretto marciapiedi, si eleva tre p. fuoriterza, composto da vano scale con ascensore che distribuisce negozi e un laboratorio con corte al p. terra e unità residenziali ai p. superiori. Il Mappale è composto da due corpi di fabbrica a solai sfalsati, con la porzione verso Corso Italia di maggiore altezza e portico al p. terra nel lato verso il Corso.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare con piccola corte esclusiva del laboratorio di cui al Sub 12.

La struttura portante è in muratura con pareti intonacate e tinteggiate nella porzione che distribuisce le unità pignorate, rivestita da lastre in pietra al p. terra e da listelli in cotto con campi intonacati e tinteggiati in corrispondenza delle finestre nella porzione verso il Corso.

I coperti a quote diverse sono a falde con strutture in legno e manto in laterizio.

Il vano scale c.a. del civ. 5 ha portone in legno di tipo semplice, pareti intonacate e tinteggiate con un tratto orizzontale al p. terra in mattoni a vista, scala ad una rampa con pavimento in cotto, corrimano in ferro a parete.

L'appartamento è composto al p. primo da soggiorno, due camere, dis., bagno, grande deposito, oltre a lavanderia al piano, non comunicante, con accesso indipendente.

Il grado delle finiture è mediocre in generale ed al grezzo per il deposito.

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in battuto di cemento colorato rosso e lucido e in ceramica
- rivestimenti in ceramica
- porta d'ingresso da interni laccata bianca
- serramenti in legno mordenzato dotati di vetri camera, con scuri in legno
- porte interne alcune laccate bianche, altre impiallacciate
- bagno con sanitari in porcellana e rubinetterie cromate
- impianti sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia mancante
- elementi radianti in ghisa e pompa di calore.

Il deposito ha solaio di calpestio con massetto a vista, pareti in mattoni grezzi, soffitto in travetti di ferro e tavelle in cotto a vista, impianto elettrico fuori traccia e quattro tubazioni coibentate di grandi diametri, d'esalazione delle macchine a forno del laboratorio sottostante.

Lo stato di conservazione generale è mediocre.

Andrà rimossa la caldaia del laboratorio con posizionamento al suo piano e l'unità in oggetto andrà dotata di caldaia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stata reperita certificazione di conformità degli 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 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 50% qualora comunicanti con i vani principali.

Si è ritenuto opportuno applicare un incremento percentuale per le sup. accessorie rispetto alla percentuale tabellare, in funzione delle finiture più accurate rispetto allo standard di locali a destinazione accessoria.

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	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	93,70	1,00	93,70
<u>Sup. accessorie</u>	<u>44,70</u>	<u>0,50</u>	<u>22,35</u>
Totale superficie commerciale			116.00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento,

bene sito a San Giovanni in Persiceto (BO) in Via Giordano Bruno n. 5.

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 secondo semestre del 2017 – Comune di San Giovanni in Persiceto – Zona: Centrale/Centro Storico compreso nei Viali di Circonvallazione:
 - Abitazioni civili normali: min €/m² 1.700,00 max €/m² 1.850,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di San Giovanni in Persiceto – Capoluogo:
 - Abitazioni nuovi o completamente ristrutturati: min €/m² 600,00 max €/m² 1.000,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, che da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque di inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta mediocri condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, privo di lesioni, le difformità edilizie da regolarizzare, l'assenza del Certificato d'Abitabilità, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 800,00.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il

seguinte.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento 116 mq x 800,00 €/mq = € 92.800,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene, per la piena proprietà

€ 74.000,00

(Euro settantaquattromila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 20 Gennaio 2020

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica