

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 3

- 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 3

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Laboratorio a forno di 104 mq ca. con accessi dalla strada, composto al p. terra da unico vano, due dis., anti, wc, androne passante di 19 mq ca. e corte

interna di 27 mq ca (entrambi non rappresentati nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico non identificati e pertanto non valorizzati), collegato funzionalmente a negozio adiacente di cui al Lotto 4.

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

Classe energetica "D" = EP_{gl, nren} 42,34 kWh/m²/anno.

Da regolarizzare 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 12, Categoria C/3, Classe 2, Cons. 90 mq, Superficie Catastale Totale 82 mq, Rendita Euro 543,83, Via Giordano Bruno piano T.

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. BO0137095 del 18.10.2018) **non sono conformi**, i primi per la mancata indicazione del num. civ. 5 e la planimetria per la diversa distribuzione nella zona del servizio igienico e le diverse aperture sul fronte verso la corte. Inoltre non sono rappresentati l'androne passante con accesso dalla strada e la corte, funzionalmente collegati all'unità in oggetto, che non risultano nemmeno identificabili nell'elaborato planimetrico né come BCNC ad altre unità né come parti esclusive del presente bene. Tuttavia nei titoli edilizi queste due porzioni sono sempre state rappresentate come facenti parte integrante di questo bene.

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

Sub 11 da più lati, 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 del bene presente e dei beni di cui ai Lotti 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. 9240 n. A/82/88 del 14.07.1988 (modifiche interne p. terra)
- Autorizzazione Edilizia Prot. Gen. n. 12410 n. 467/89 del 28.09.1989 (manutenzione straordinaria copertura)
- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 4010 n. A/5/97 del 11.02.1997 (demolizione e ricostruzione forno e opere interne p. terra)
- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 12350 n. A/32/98 del 23.05.1998 (opere interne p. terra)
- Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. Gen. n. 15453 n. 223/98 del 13.08.1998 (manutenzione straordinaria e adeguamento aperture su cortile interno p. terra)

- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 31558 n. 72/98 del 31.12.1998 (modifiche interne p. terra)
- Autorizzazione di Usabilità n. 44/88 del 11.02.1999 (laboratorio p.terra)
- Art. 26 L. 47/85 Prot. Gen. n. 20345 n. 492/01 del 18.07.2001 (modifiche interne p. terra)
- Autorizzazione Impianti Pubblicitari Prot. Gen. n. 43177 n. 842/02 del 19.12.2002 (installazione insegna d'esercizio p. terra).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato difformità quanto alla realizzazione nella corte, in continuità con l'androne, di struttura in ferro e vetro a parziale chiusura e copertura della stessa, con mancata presenza dell'infisso verso la corte ed aumento della superficie coperta.

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 15.01.2014 e valido fino al 15.01.2024.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "D" = $EP_{gl, nren} 42,34 \text{ kWh /m}^2/\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il bene presente, unitamente al bene di cui al Lotto 4, è occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale/artigianale, , per una durata di 6 anni più 6 con prossima scadenza al 31.10.2019 e canone annuo pari a € 12.000,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Il contratto è stato registrato a Ferrara il 28.11.2013 al n. 3903 serie 3, in data anteriore al pignoramento del 21.04.2017.

E' previsto che parte conduttrice possa sublocare l'unità immobiliare in oggetto, previa autorizzazione di parte locatrice o cedere il contratto, nel caso in cui venga ceduta l'azienda.

Il canone può essere ritenuto congruo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di laboratorio cn corte esclusiva posto in centro storico in edificio 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 oggetto del presente Lotto.

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 laboratorio a forno, con due accessi dalla strada uno carraio verso la corte ed uno a vetrina, è composto al p. terra da unico vano, due dis., anti, wc, androne passante e corte interna esclusiva, parzialmente chiusa e coperta.

Il grado delle finiture è discreto.

- o pareti rivestite in ceramica ed intonacate e tinteggiate nella parte alta e

nei soffitti

- pavimenti in ceramica
- portone verso l'androne con infisso a tre ante in pvc e serranda metallica esterna
- porta in legno con passo d'uomo e specchiatura piena e fissa con sopraluce fisso verso il laboratorio
- serramenti in ferro nei servizi
- struttura nella corte in elementi di ferro verniciato e specchiature vetrate, sia nella parete verticale, dotata di porta a due ante verso la porzione di corte aperta e sopraluci apribili a wasistas, che nella copertura debolmente inclinata
- wc con sanitari in porcellana e rubinetterie cromate
- impianti fuori traccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel deposito dell'unità sovrastante di cui al Lotto 2
- elementi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

Andrà modificato l'impianto di riscaldamento posizionando la caldaia al piano.

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.

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.
Laboratorio	104,00	1,00	104,00
Androne	19,20		
Corte	27,40		

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di laboratorio, 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: Periferica/Periferia Capoluogo – Zona Produttiva:
 - Capannoni tipici normali: min €/m² 450,00 max €/m² 550,00.

- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 -
Comune di San Giovanni in Persiceto – Capoluogo:
 - Capannoni fino a 550 mq in buono stato: min €/m² 550,00 max €/m² 650,00.

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, ma che per la zona in cui è collocato il bene non esiste scheda con specifiche valutazioni e si è assunta quella maggiormente assimilabile, e 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, ma nel caso specifico il bene non si può qualificare come un “capannone”, bensì come bene di caratteristiche superiori, pertanto si è assunto un valore più elevato.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l’effettivo stato che presenta discrete condizioni d’uso e di manutenzione dell’immobile, privo di lesioni, le difformità edilizie da regolarizzare, lo stato di locazione, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 600,00.

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 seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento 104 mq x 600,00 €/mq = € 62.400,00

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

€ 50.000,00

(Euro cinquantamila/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