

Roberta Monti
Architetto
Galleria Maestri del Lavoro 6
44042 Cento (Fe)
e-mail: arch.robertamonti@gmail.com
cell. 333-4203473

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 778/17 R.G.Es.

promosso da

Udienza: 28.01.2019

Creditore Procedente

ore 13:10

Contro

Esecutati

PREMESSA

La 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 dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore di --- con sede in Bergamo, trascritto a Bologna il 17.01.2018 al Reg. Part. n.1625 e Reg. Gen. n. 2436 contro --- per la quota di proprietà di ½ e --- per la quota di proprietà di ½ è stato pignorato il seguente bene immobile:

- Porzione di fabbricato urbano costituita da un appartamento posto al piano terzo (catastale secondo) e da una cantina posta al piano terra in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo), frazione di San Matteo della Decima via San Rocco n. 11.

Nella Nota di Trascrizione il bene in oggetto è così identificato:

Roberta Monti
Architetto

▪Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni in Persiceto - Foglio 20

Particella 581 - Sub 12 – Natura A3 Abitazione di Tipo Economico - T-2 -

Consistenza vani 4,5.

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso abitativo, **si dispone la vendita in un LOTTO UNICO.**

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posta al piano terzo (catastale secondo) con annessa cantina al piano terra, in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo), frazione di San Matteo della Decima via San Rocco n. 11 A di complessivi ca. mq 95,00.

Da regolarizzare, eventualmente, dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo), intestato a “ ----
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e --- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno – coniugi in regime di comunione dei beni“ come segue:

CATASTO FABBRICATI

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
20	581	12	-	T-2	Via San Rocco n. 11	A/3	2	vani 4,5	93 mq	€418,33

Totale escluse aree

Roberta Monti
Architetto

scoperte 92 mq

Il lotto di terreno su cui sorge l'intero fabbricato è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 20 Part. 581 Qualità Ente Urbano superficie are 23 centiare 77 .

La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo non è corrispondente allo stato di fatto.

Ai fini dell' "Imposta municipale propria" (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'immobile ad uso abitativo risulta pari a € 70.280,00.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione; in particolare nell'atto di provenienza si fa riferimento all'area di pertinenza del fabbricato, al locale contatori acqua, scale e corridoi cantine.

Il bene pignorato è compreso nella suddivisione delle spese comuni e quindi nella Tabella Millesimale del Condominio "San Rocco" di via San Rocco n. 11 A e 11 B (c.f. 91038420377) .

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

In data 24.09.2018 l'amministratore del Condominio "San Rocco" di via

Roberta Monti
Architetto

San Rocco n. 11A e 11B Sig.ra --- di San Matteo della Decima (Bo) ha comunicato alla scrivente via e-mail l'ammontare delle Spese Condominiali relative al Rendiconto Consuntivo dal 01.01.2017 al 31.12.2017 e al Preventivo Ordinario dal 01.01.2018 al 31.12.2018 (entrambi approvati nell'assemblea ordinaria del 08.05.2018) pari rispettivamente a un credito di € 6,40 per la proprietà --- e pari a uno scoperto di € 730,12 di cui già saldato l'importo della prima e seconda rata pari a €297,00.

Nell'assemblea del 08.05.2018 sono stati approvati lavori straordinari quali il rifacimento dell'asfalto del cortile per un importo complessivo a carico della proprietà --- di €475,60 di cui rimangono da saldare €225,60 con scadenza 31.10.2018; nella medesima assemblea si è deciso di chiedere preventivi per la sistemazione dell'intonaco del vano scala e dei balconi.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con parti comuni, beni terzi e salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima appartiene al Sig. --- per la quota di proprietà di 1/2, e alla Sig. ra --- per la quota di proprietà di 1/2, coniugati in regime di comunione dei beni .

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è pervenuto in forza di :

- Atto di compravendita Notaio --- del 10.05.1983 Rep. n. 105107/12333 trascritto a Bologna il 10.06.1983 ai nn. 11013/15094.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietari dell'immobile pignorato sono gli esecutati Sig. --- e Sig.ra ---

coniugi in comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo al bene in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti :

▪ Ipoteca Volontaria del 18.10.2012 nn. 5719/39745 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di --- contro --- e --- .

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla certificazione ipotecaria agli atti.

REGIME FISCALE

Proprietari dell'immobile sono --- e --- pertanto la vendita dei beni sarà soggetta a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene .

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il R.U.E. *Associazione Intercomunale Terre D'Acqua* approvato con D.C.C. del Comune di San Giovanni in Persiceto N° 39 il 07.04.2011 entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna N° 73 del 11.05.2011, la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è classificata quale “ *AC_1 Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato*” di cui all'art. 38 della normativa.

A titolo informativo gli usi ammessi riguardano: U.1 Residenza U.2 Residenza collettiva U.2 Attività ricettive U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari U.5.2b Medio-grandi strutture di

Roberta Monti
Architetto

vendita non alimentari (solo tramite POC) U.7 Pubblici Esercizi U.11

Piccoli uffici e studi professionali U.12 Attività terziarie e direzionali U.13a

Artigianato di servizio ai beni e alle persone U.13b Piccole officine e

laboratori artigianali U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune U.23

Attrezzature per l'interesse comune U.23 Attrezzature per l'istruzione

superiore U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali U.28

Attrezzature socio-sanitarie U.29 Attrezzature culturali...ect...ect..

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'immobile ad uso abitativo è dotato di

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 01.10.2018 dall'Arch.

Luca Brunamonti numero di accreditamento N° 07336 codice

identificativo N° 07336-067834-2018 valevole sino al giorno 01.10.2028.

Classe Energetica G.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di

pignoramento è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967; dalla

ricerca delle pratiche edilizie agli atti presso l'Archivio del Comune di San

Giovanni in Persiceto, fra gli altri, sono emersi i seguenti provvedimenti:

» Licenza Edilizia n. 286 del 23.12.1965 Prot. N. 11712 (e successiva
proroga di cui alla Licenza n. 870/1967); **STATO LEGITTIMO**

» Abitabilità del 12.12.1969;

» Concessione Edilizia in Sanatoria del 25.03.1986 Prot. N. 4306 (riguarda
la trasformazione di spazi comuni in autorimesse);

» Autorizzazione Edilizia n.90/338 del 10.07.1990 per manutenzione
straordinaria al coperto (rimozione e sostituzione manto di copertura in
eternit).

L'appartamento posto al piano terzo risulta conforme allo stato legittimo e

Roberta Monti
Architetto

alla planimetria catastale per minime differenze planimetriche che riguardano:

- maggiore dimensione della spalletta porta fra ingresso e soggiorno;
- costruzione di muro di delimitazione del vano doccia nel bagno;
- nel cucinotto e nella cantina sono presenti sul muro esterno verso est alloggiamenti tecnici.

Si segnala, inoltre, che il balcone posto sulla facciata principale risulta coperto da una pensilina a sbalzo con struttura in legno la cui sporgenza risulterebbe contenuta in ca. ml 1,50 (si specifica che non è stato possibile eseguire una esatta misurazione per la difficoltà operativa di raggiungere in sicurezza il perimetro esterno della stessa).

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto, e a titolo puramente informativo, le difformità planimetriche rilevate sono da ritenersi riconducibili all'art. 19 bis della L.R. n. 23/2004 ripreso dall'art. 37 della L.R. n. 12/2017 e, non da meno, nella *Circolare del 05.06.2018 della Regione Emilia Romagna* che fornisce, nel merito, indicazioni operative per accertare e rappresentare nelle pratiche edilizie le difformità tollerate, trattandosi nella fattispecie di tolleranze esecutive.

La difformità relativa alla costruzione della pensilina, se confermata la sporgenza $\leq 1,50$ ml rientra fra gli interventi di *Attività di Edilizia Libera* di cui al D.M. del 02.03.2018 in attuazione al Dlgs 222/2016; è da verificare se l'intervento rientra o meno fra quelli privi di rilevanza ai fini sismici.

Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto è occupato dai Sig.ri --- e --- in qualità di proprietari.

Roberta Monti
Architetto

Gli arredi sono presenti .

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è una costruzione a tipologia condominiale, organizzato intorno a 2 corpi scala, disposto su 4 piani, terra, primo , secondo e terzo con 2 appartamenti per piano oltre ai servizi e accessori al piano terra.

La zona nella quale è posto il fabbricato è nella frazione di San Matteo della Decima posta a circa Km 8 dal capoluogo; la zona è posta nel centro abitato verso ovest ed è caratterizzata da costruzioni simili con tipologia anche monofamiliare, è facilmente raggiungibile ed è ben servita dai mezzi pubblici.

L'appartamento in questione è posto al piano terzo con accesso dal vano scala condominiale; non è presente l'ascensore. E' composto da ingresso, salotto, pranzo, cucinotto, disimpegno zona notte, bagno e 2 camere da letto; la zona del soggiorno-pranzo gode di affaccio su un balcone.

L'altezza dei vani è pari a ca. 2,80 ml.

Al piano terra è presente una cantina direttamente illuminata e ventilata; l'altezza è pari a circa 2,20 ml.

Struttura. Il fabbricato condominiale ha struttura portante in muratura e c.a.; i solai sono in latero-cemento; la struttura del tetto è in latero-cemento, la copertura è a 2 falde; il manto di copertura non è individuabile.

Il paramento murario è ad intonaco tinteggiato con finitura del piano terra in mattoni faccia vista che si ripropone nella quadratura delle finestre; gli infissi esterni sono tapparelle in pvc.

Finiture. **L'appartamento** è pavimentato con doghe di laminato tipo legno,

mentre il bagno ha pavimento in ceramica; il cucinotto e il bagno hanno rivestimenti in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno verniciato e vetro semplice; esternamente sono presenti doppi infissi in alluminio anodizzato sempre con vetro semplice; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno verniciato all'interno e impiallacciato all'esterno ed è del tipo blindato; le finestre sono dotate di zanzariere.

La cantina posta al piano terra ha pavimento in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate, infisso in legno verniciato con vetro semplice; la porta è in ferro verniciato.

Impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia; il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel cucinotto; i radiatori sono in ghisa e non sono dotati di valvole termostatiche, a parte quelli delle camere da letto; nel bagno è presente un termo arredo in alluminio; non è presente un termostato.

L'impianto elettrico della cantina è fuori traccia.

Aree pertinenziali. La corte comune è delimitata verso la via principale e la via laterale da un muretto con sovrastante barriera in elementi in ferro verniciato; i restanti confini sono delimitati da rete plastificata.

Lo spazio cortilivo è in parte destinato a prato e in parte è asfaltato per consentire l'accesso alle autorimesse poste sul retro.

In estrema sintesi,

- la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione buone; nella cantina si segnala sul soffitto una macchia da infiltrazione dal piano superiore (dove si presume è posto il cucinotto)

che appare già risolta;

più in generale, il complesso condominiale si presenta esternamente in scarse condizioni di manutenzione, così come lo è anche il vano scala condominiale.

Si ritiene di esprimere i seguenti pareri:

- funzionalità della destinazione specifica: buona, anche se l'unità abitativa non è dotata di autorimessa;
- convertibilità per eventuali diverse destinazioni: scarsa per il contesto in cui è posizionata;
- appetibilità complessiva dell' immobile: buona.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

Roberta Monti
Architetto

- per intero la superficie lorda, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 30% la superficie del balcone in quanto comunicante con i vani principali;
- per il 25% la superficie della cantina in quanto non collegata direttamente ai locali principali.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
581	12	Appartamento p.3	91,45	1,00	91,45
		Balcone p.3	3,52	0,30	1,06
		Cantina p.T	9,05	0,25	2,26

La superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima si assume in cifra tonda pari a mq 95,00.

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 9 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo. A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive, non è stato possibile acquisire informazioni su effettivi scambi di beni simili.

Roberta Monti
Architetto

Peraltro, l'indagine di mercato effettuata ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- appartamento di mq 90 in Comune di San Giovanni in Persiceto località San Matteo della Decima via Cento, libero al trasferimento, posto auto, cantina offerto a €76.000,00 (circa €/mq 845,00).

Tale informazione necessita di un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2018: Comune di San Giovanni in Persiceto Frazione Decima- Amola – Budrie , abitazioni, " in buono stato " valore minimo €/mq 800,00 valore massimo €/mq 1.100,00 ;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2017, Comune di San Giovanni in Persiceto, Frazione Decima, abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale, valori medi €/mq 900,00 ÷ 1.300,00.

La valutazione dell' immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Roberta Monti
Architetto

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, della loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Appartamento mq 95,00 x €mq 800,00 = €76.000,00

Detraendo il 10% circa (€7.600,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene in cifra tonda €68.000,00, pertanto si ha:

VALORE DEL LOTTO UNICO : Il valore del bene è stimato a corpo e non a misura in **€68.000,00 (eurosessantottomila/00)**

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 25 Ottobre 2018

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto mappa catastale Foglio 20 Part. 581
2. Visura Catasto Fabbricati Foglio 20 Part. 581 Sub 12

Roberta Monti
Architetto

3. Visura Catasto Terreni Foglio 20 Part. 581

4. Planimetria catastale Foglio 20 Part. 581 Sub 12

5. Atto Notaio --- del 10.05.1983 Rep. n. 105107/12333

6. Estratto Cartografia RUE

7. Estratto Normativa RUE

8. Estratto Licenza Edilizia n. 286 del 23.12.1965 Prot. N. 11712

9. Abitabilità del 12.12.1969

10. Estratto Concessione Edilizia in Sanatoria del 25.03.1986 Prot. N. 4306

11. Autorizzazione Edilizia n. 90/338 del 10.07.1990

12. Inquadramento Territoriale

13. Documentazione fotografica

14. Certificazione Energetica