

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 143/15

Promosso da:

contro

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data
20/02/2015 repertorio numero 1046/2015, è stata pignorata
l'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi:

- 1) Foglio 46, mapp. 124, sub. 1, natura A7 abitazione in villini,
consistenza 5,5 vani, indirizzo Pontecchio - Via Porrettana n.
192, piano PT;
- 2) Foglio 46, mapp. 124, sub. 2, natura A7 abitazione in villini,
consistenza 5 vani, indirizzo Pontecchio - Via Porrettana n.
192, piano P1;
- 3) Foglio 46, mapp. 124, sub. 3, natura A7 abitazione in villini,
consistenza 2,5 vani, indirizzo Pontecchio - Via Porrettana n.
192, piano T-1.

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi:

- 4) Foglio 46, mapp. 124, sub. /, natura T terreno, consistenza

5are 88 centiare;

5) Foglio 46, mapp. 46, sub. /, natura T terreno, consistenza
1are 52 centiare.

Si chiarisce che il sub. 5 del medesimo foglio e mappale, non
oggetto di pignoramento, identifica un'autorimessa di
pertinenza di una delle unità immobiliari pignorate, denunciata
in catasto il 19 marzo 2008 al n. 1077.1/2008 prot.
BO0083890 come "un'unità afferente edificata su area di
corte".

Inoltre detta unità è di proprietà dell'esecutato mediante i
medesimi titoli dei beni pignorati.

Alla luce di quanto sopra la scrivente procederà alla valutazione
inserendo tale bene tra quelli pignorati in qualità di pertinenza.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Intera proprietà, in corso di ristrutturazione, di
fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con corte
pertinenziale in proprietà esclusiva.

Il progetto di cui alla ristrutturazione prevedeva la
realizzazione di tre abitazioni così organizzate:

appartamento 1 con sviluppo al piano rialzato e primo
per una superficie totale di mq. 40 e costituito da ingresso in
soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno con antibagno,
scala, camera con cabina armadio e bagno;

appartamento 2 con sviluppo al piano terra per una

superficie totale di mq. 70 e costituito da ampio ingresso che

disimpegna il soggiorno pranzo con la cucina, disimpegno, due

bagni e due camere;

appartamento 3 con sviluppo al piano primo per una

superficie totale di mq. 70 e costituito da ingresso in soggiorno

pranzo con accesso al balcone, cucina abitabile, disimpegno,

due bagni e due camere.

Completano la proprietà il piano seminterrato

organizzato a cantina e un'autorimessa costruita in corpo

aderente al fabbricato.

Sito in Comune di Sasso Marconi (BO), località

Pontecchio, Via Porrettana n.192.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così

identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi:

➤ Foglio 46, mappale 124, sub 1, categoria A7, classe 1,

consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 mq. – totale

escluso le aree scoperte mq. 99, rendita € 695,93, indirizzo

Via Porrettana, piano: T;

➤ Foglio 46, mappale 124, sub 2, categoria A7, classe 1,

consistenza 5 vani, superficie catastale 82 mq. – totale

escluso le aree scoperte mq. 81, rendita € 632,66, indirizzo

Via Porrettana n.106, piano: 1-S1;

➤ Foglio 46, mappale 124, sub 3, categoria A7, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq. – totale escluso le aree scoperte mq. 54, rendita € 316,33, indirizzo Via Porrettana n.106, piano: T-1;

➤ Foglio 46, mappale 124, sub 5, categoria C6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale 16 mq, rendita € 63,11, indirizzo Via Porrettana n.106, piano: T; Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi;

➤ Foglio 46, mappale 46, qualità vigneto, classe 1, superficie 1 are 52ca, reddito dominicale € 2,12 reddito agrario € 1,26; Beni intestati a:

Esecutato, proprietaria al 100%.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato. Si evidenzia che non risulta aggiornata la toponomastica nella visura, in quanto il civico esatto è 192.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti

dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi

ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

Si segnala quanto contenuto nell'atto di compravendita Notaio Giuseppe Giorgi del 20/02/2008:

“...per la manutenzione della strada vicinale di uso pubblico denominata "via Mezzana" è stato costituito un "Consorzio obbligatorio" stradale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 1446/1918, costituito con verbale di delibera della Giunta Comunale n. 176 del 2 dicembre 2002; a tale proposito la parte acquirente dichiara di subentrare pro quota nelle obbligazioni tutte derivanti dallo Statuto accettandone il riparto millesimale.”

Non ci sono ulteriori vincoli ed oneri influenti sul valore di mercato oltre a quelli riportati nella presente relazione peritale.

CONFINI

Confinante il tutto con via Porrettana, via Mezzana, ragioni ***** stradello privato, bene di cui al secondo luogo, salvo altri.

PROPRIETÀ

esecutato, proprietaria al 100%.

PROVENIENZA DEL BENE

In origine:

quanto ai beni identificati al foglio 46 mappale 124 sub.

1, 2, 3, e 5:

dichiarazione di successione è stata registrata a Bologna

il 5 aprile 1963 al n. 31 vol. 2353 e trascritta a Bologna il 10 giugno 1963 al part. 8980;

dichiarazione di successione in rettifica registrata a

Bologna il 28 ottobre 1972 al n. 39 vol. 3095 trascritta a Bologna il 28 dicembre 1972 al part. 19373;

atto di divisione a rogito Notaio Secondo Barisone in

data 3 febbraio 1973 rep. n. 69007 registrato a Bologna il 22 febbraio 1973 al n. 5251 e trascritto a Bologna il 26 febbraio 1973 al part. 7100.

quanto al bene terreno identificati al foglio 46 mappale

46:

successione presentata a Bologna il 21 gennaio 1983 al

n. 30 vol. 3892 e trascritta a Bologna il 5 marzo 1983 al part. 5702.

Successivamente la totalità dei beni della presente

relazione beni passavano in proprietà all'attuale proprietaria,

mediante con atto di vendita a rogito notaio Giuseppe Giorgi

del 20 febbraio 2008 Rep. n. 77747/15129 registrato a Cento

il 22 febbraio 2008 al n. 611 serie 1T e trascritto a Bologna il 26 febbraio 2008 al part. 6777.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano

trascritti i seguenti gravami:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il giorno 26

febbraio 2008 al part. 2398 di € 975.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 650.000,00 della durata di anni 18;

- annotazione per erogazione parziale presentata a Bologna in data 18 febbraio 2010 al part. 1547;

- annotazione per erogazione parziale presentata a Bologna in data 28 maggio 2010 al part. 4855;

- annotazione per quietanza e conferma presentata a Bologna in data 28 febbraio 2011 al part. 1803; si precisa che

detta formalità non grava specificamente l'unità immobiliare distinta con il mappale 124 subalterno 5, in quanto detta

unità è stata denunciata in data 19 marzo 2008 al n. 1077.1/2008 prot. BO0083890; risulta comunque gravata

l'area sulla quale detta unità insiste;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 9 gennaio 2013

al part. 126 di € 350.000,00 a garanzia della somma capitale di € 585.441,24 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale

Civile di Bologna. in data 7 gennaio 2013 Rep.n. 77/2013

si vedano le osservazioni sopra riportate in merito all'unità

immobiliare distinta con il mappale 124 subalterno 5;

- **pignoramento trascritto** a Bologna il 18 marzo 2015 al

particolare 7485, in forza di verbale di pignoramento immobili

dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna Rep.n. 1046/2015 del 20

febbraio 2015; si vedano le osservazioni sopra riportate in

merito all'unità immobiliare distinta con il mappale 124 subalterno 5.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ante 1967 - In corso di totale ristrutturazione -

Immobile irregolare

Indagine URBANISTICA - il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Sasso Marconi negli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, POC e Rue) ha la seguente destinazione urbanistica:

foglio 46 mappale 46/parte;

TERRITORIO URBANO - ambiti consolidati - zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità - U5. Soggetto a prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 6.2.6. delle norme di R.U.E.

foglio 46 mappale 46/parte;

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' - subsistema della viabilità privata. Soggetto a prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 2.1.2. delle norme di R.U.E.

Indagine EDILIZIA - Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune, risultano depositate le seguenti

pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 45/51 rilasciata il 20/05/1952 per ampliamento di edificio esistente;
- Denuncia di Inizio Attività P.G. 0016381 del 24/07/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 14404 del 02/10/2013 pos U.T. n. 2013/D125 a completamento delle opere di cui alla DIA del 2009.

Si chiarisce che l'immobile è in corso di costruzione e la pratica che legittima l'intervento è ormai scaduta da diversi anni, pertanto lo stato rilevato delle opere non complete e la scadenza del titolo edilizio obbliga all'accertare una situazione di difformità ed irregolarità.

Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario dovrà, al fine di completare le opere edili, predisporre una pratica edilizia a completamento delle opere con il pagamento delle relative sanzioni, se previste, oltre diritti di segreteria e oneri tecnici.

Dopo aver completato i lavori bisognerà depositare la relativa domanda di agibilità nonché tutte le certificazioni degli impianti e provvedere all'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali.

Tutto quanto sopra sarà onere a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta, arch. Daniela Giannini, in qualità di tecnico certificatore, numero di accreditamento 07259,

dichiara che tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in base all'art. 1 comma 5 lettera F allegato A della Delibera della Giunta Regionale del 7 settembre 2015 n. 1275 "approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici" non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica in quanto fabbricati in corso di costruzione e quindi appartenenti alla categoria **"al rustico"** della sopracitata normativa cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, inoltre l'immobile, pur trattandosi di un'abitazione, non è riconducibile alla definizione di involucro edilizio di cui all'allegato A7 della sopracitata norma (*"involucro edilizio: elementi e componenti integrati di un edificio che ne separano gli ambienti interni dall'ambiente esterno"*) in quanto privo di infissi che separano gli ambienti interni da quelli esterni oltre ad essere privo di impianti energetici.

CONFORMITA' DEGLI 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 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è costituito da una intera palazzina in corso di totale ristrutturazione con relativa piccola area cortiliva che circonda l'intera villa.

Il progetto di cui alla ristrutturazione prevedeva la realizzazione di tre abitazioni in particolare:

appartamento 1 con sviluppo al piano rialzato e primo per una superficie totale di mq. 40 e costituito da ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno con antibagno, scala, camera con cabina armadio e bagno;

appartamento 2 con sviluppo al piano terra per una superficie totale di mq. 70 e costituito da ampio ingresso che disimpegna il soggiorno pranzo con la cucina, disimpegno, due bagni e due camere;

appartamento 3 con sviluppo al piano primo per una superficie totale di mq. 70 e costituito da ingresso in soggiorno pranzo con uscita su balcone, cucina abitabile, disimpegno, due bagni e due camere.

Completano la proprietà il piano seminterrato organizzato a cantina e un'autorimessa costruita in corpo di fabbrica aderente all'edificio in oggetto.

Tutto il fabbricato è in corso di ristrutturazione pertanto

al grezzo, mancano alcune delle partizioni interne, oltre a impiantistica, intonaci, massetti, porte, finestre e tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, ecc.).

Tutte e tre le unità hanno una distribuzione interna funzionale con un ottima suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Finiture. Tutte le abitazioni sono prive di finiture. Mancano i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e cucina, i sanitari, il battiscopa, le porte interne e la tinteggiatura. Per la villa isolata mancano anche gli infissi esterni.

Impianti. Tutta l'impiantistica interna degli alloggi è da realizzare ex novo.

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:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, 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;

- la cantina e l'autorimessa sono computate in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.

- le soffitte ove non costituenti unità immobiliari autonome, vengono computate nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; il 25% della superficie, qualora non comunicanti.

- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- patii o porticati o balconi nella misura del 35%. La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

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:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
R+1	Abitazione 1	40	1,00	40

R	Abitazione 2	70	1,00	70
1	Abitazione 3	70	1,00	70
1	Balcone	25	0,35	9
T	Autorimessa	13	0,25	3
-1	Cantina	70	0,25	18
T	Corte	150	0,02	3

Totale circa mq 213

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **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 7 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 30%.

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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato 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.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati

presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'*Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*, edizione 2015: Comune di Sasso Marconi, località Pontecchio/Borgonuovo, abitazioni da ristrutturare, valori medi €/mq. 800,00 ÷ 1.100,00.

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

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Abitazioni: $m^2 213 \times \text{€}/m^2 800,00 = \text{€ } 170.400,00$ e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 170.000,00.**

Detraendo il 30% circa (€ 50.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 120.000,00

(euro centoventimila/00)

* * *

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 5 maggio 2017

(Arch. Daniela GIANNINI)