

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

**N. 118/18**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 01.04.2019**

**Ore 9:10**

**Lotto 5**

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 gli Uffici Tecnici dei Comuni di Porretta Terme (BO) e Bologna 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

- 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, 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.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 05.05.2017 all'art. 13158 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Porretta Terme:

- o Foglio 13 Mappale 644 Sub 134, Cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consistenza 21 mq, Indirizzo Via Mazzini n. –
- o Foglio 13 Mappale 644 Sub 135, Cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consistenza 19 mq, Indirizzo Via Mazzini n. -
- o Foglio 13 Mappale 644 Sub 164, Cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 4 vani, Indirizzo Piazza Monsignor Smeraldi n. 6

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- o Foglio 119 Mappale 406 Sub 57, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 4,5 vani, Indirizzo Via Marc'Antonio n. –
- o Foglio 119 Mappale 406 Sub 27, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 7 vani, Indirizzo Via Marc'Antonio n. 16
- o Foglio 119 Mappale 2055 Sub 4, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse,

- autorimesse), Consistenza 18 mq, Indirizzo Via Alessandro Algardi n. 15
- o Foglio 119 Mappale 2055 Sub 5, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consistenza 18 mq, Indirizzo Via Alessandro Algardi n. 15
  - o Foglio 119 Mappale 406 Sub 16, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza -, Indirizzo Via Marc'Antonio n. 16
  - o Foglio 114 Mappale 19 Sub 18, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 4 mq, Indirizzo Via Matteotti n. 35.

\* \* \*

### **LOTTO 5**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Appartamento al p. secondo s.a. di superficie commerciale di ca. 51 mq, legittimamente composto da ing., soggiorno, cucina, dis., camera e bagno, con cantina al p. interrato di 3 mq.

Bene sito in Comune di Bologna Via Giacomo Matteotti n. 35.

Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 287,90 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- o Foglio 114 - Particella 19 - Sub 18 graffato al Mappale 167 Sub 12 - ZC 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 4 vani, Superficie Catastale 52 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq, Rendita: Euro 743,70, Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 35 piano 2-S1.

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. BO0130571 e planimetria prot. n. BO0130590 del 08.10.2018) **sono**

**conformi.**

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Non c'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato in quanto non è stata indicata la graffatura con il Mappale 167 Sub 12.

### **PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI**

E' compresa la proporzionale comproprietà delle parti del fabbricato ove l'immobile qui trasferito è posto ed allo stesso comuni per legge, destinazione e titoli di provenienza, nel regolamento di condominio attualmente vigente.

I beni sono compravenduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù, compresa la comproprietà indivisa con gli altri condomini del fabbricato delle parti comuni tali per legge, per destinazione e titolo, compresi i vani scale di cui al Sub 21.

Non sono compresi nelle parti comuni il Sub 10 al p. interrato ed il Sub 17 lastrico solare.

Viene fatto particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, di cui l'ultimo si allega, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

Spese annue da preventivo per gestione ordinaria dell'immobile

ca. € 780,00

## **CONFINI**

Per l'appartamento: proprietà di terzi Daniela, parti comuni;  
per la cantina: beni di terzi da due lati e corsello d'accesso, salvi più precisi confini e dati catastali.

## **PROPRIETÀ**

**La debitrice è proprietaria per intero.**

## **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita in data 12.09.2005 rep. 113308/10815. Regolarmente registrato e trascritto.

## **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto l'esecutata ha dichiarato di essere separata legalmente.

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 08.05.2017 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 15.12.2015 al n. 8004 (grava i beni pignorati siti a Bologna)
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 14.03.2016 al n. 1767 (grava tutti i beni pignorati)
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 05.05.2017 all'art. 13158 (grava tutti i beni pignorati).

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

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

## **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni 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**

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna, non avendo reperito il titolo di costruzione originale si è verificato che le planimetrie d'impianto sono del 1953, risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- D.I.A. P.G. n. 133516 presentata il 15.06.2004 (realizzazione tre unità al p. primo e due al p. secondo, oltre a modifiche esterne)
- D.I.A. a stralcio P.G. n. 113706 presentata il 20.05.2005
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n. 195785 presentato il 15.09.2005 (scheda tecnica della presente unità).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 23.02.2019 e valido fino al 23.02.2029.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica

“G” =  $EP_{gl, nren} 287,90 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$ .

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'attualità i beni sono occupati da terzi senza titolo.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di appartamento con cantina in edificio condominiale s.a., sito a Bologna in Via Giacomo Matteotti n. 35.

L'edificio condominiale nel quale sono poste le unità in oggetto, in aderenza per un lato ad altro edificio, posto ad incrocio stradale a trivio, frontestrada dotata di marciapiedi su due fronti e con portico al p. terra sul fronte di Via Matteotti, composto in parte da quattro in parte da tre p. fuoriterza oltre a p. interrato distribuiti da vano scale senza ascensore, con piccola corte interna.

La struttura portante è in muratura con pareti intonacate e tinteggiate, e cornici marcapiano e marcadavanzale al secondo piano, a tutte le finestre e lesene d'angolo in colore contrastante.

Il coperto a falde della porzione a quattro piani ha struttura in legno con manto in laterizio, mentre la porzione a tre piani ha copertura piana a terrazzo dotata di balaustre a colonnine in cemento.

Il portico con campate ad archi voltati a tutto sesto ha altezza pari ai p. terra e primo. Al p. terra sono distribuite unità commerciali ed ai p. superiori unità residenziali.

Il vano scale ha pareti intonacate e tinteggiate con parte bassa in altro colore, pavimenti in marmo, parapetti a candele in ferro con corrimano in plastica.

L'appartamento è costituito al p. secondo da ing., soggiorno, cucina, dis., camera e bagno.

Il grado delle finiture è buono.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica
- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne laccate bianche
- Serramenti delle finestre in alluminio preverniciato con vetri camera, dotati di persiane in metallo preverniciato



- Bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate monocomando
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel dis.
- Radiatori in ghisa
- Impianto di raffrescamento con due split ed unità esterna in parete esterna della corte.

La cantina ha pavimento in battuto di cemento, porta in tavole di legno, finestra in ferro su buffa e pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale è buono.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la 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.

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:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. mq comm.</b>
Appartamento	50,90	1,00	50,90
<u>Cantina</u>	<u>3,15</u>	<u>0,25</u>	<u>0,80</u>
Totale superficie commerciale			52,00

#### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento, con cantina, bene sito in Comune di Bologna Via Giacomo Matteotti n. 35.

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 2018 – Comune di Bologna – Fascia/Zona: Periferica/Matteotti - Piazza dell’Unità:
  - Abitazioni civili normale: min €/m<sup>2</sup> 2.000,00 max €/m<sup>2</sup> 2.450,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di Bologna – Zona: Bolognina/Piazza dell’Unità:
  - Abitazioni ristrutturati internamente: min €/m<sup>2</sup> 2.000,00 max €/m<sup>2</sup> 2.200,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP 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 inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, privo di lesioni, la posizione in zona semicentrale, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 2.000,00 per l'appartamento.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

#### **VALORE DEI BENI PER INTERO**

Appartamento 52 mq x 2.000,00 €/mq = € 104.000,00

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 dei beni**

**€ 83.000,00**

**(Euro ottantatremila/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 28 Febbraio 2019

**ELENCO ALLEGATI**

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