

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 7

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 7

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Posto auto scoperto con pergolato al p. terra in area cortiliva di superficie commerciale di ca. 18 mq. Bene sito in Comune di Bologna Via Alessandro Algardi n. 15.

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 Bologna:

- o Foglio 119 - Particella 2055 - Sub 5 - ZC 1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita: Euro 130,15, Indirizzo: Via Alessandro Algardi n. 15 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. BO0130571 e planimetria prot. n. BO0130621 del 08.10.2018) **sono conformi.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

E' compresa la comproprietà di tutto ciò e quanto è di uso e servizio comune per legge, per destinazione e per i titoli di provenienza ed in particolare la comproprietà sopra l'area di manovra di cui al Sub 8 (B.C.N.C. comune ai soli sub.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 9).

Il bene è compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto attualmente si trova, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trova il bene stesso, con 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.

Nella corte di cui al Mappale 2055 non c'è gestione condominiale.

CONFINI

Sub 4 e Sub 8 BCNC area di manovra e Mappale 2054, salvi più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

La debitrice è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 03.11.2014 rep. 62265/29193. Regolarmente registrato e trascritto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto l'esecutata ha dichiarato di essere libera da vincoli matrimoniali.

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 risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia P.G. 48164/48 n. 4719 rilasciata il 09.05.1949 (ricostruzione edificio)
- Licenza Edilizia per Variante in CdO P.G. 16053, n. 4247 rilasciata il 03.06.1950
- Certificato di Abitabilità P.G. n. 44087 rilasciato il 11.04.1952
- D.I.A. P.G. n. 124039 presentata il 09.08.2000 (realizzazione pergolato).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie quanto alle dimensioni del pergolato ed alla realizzazione del posto auto in oggetto eliminando l'aiuola.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 lettera F allegato A della DGR n. 1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici", il bene non necessita di Attestato di prestazione Energetica, trattandosi di immobili in corso di costruzione o di autorimessa e deposito, tutti quindi attualmente privi di impianti e dispositivi tecnologici condizionanti il consumo energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni sono nella disponibilità della debitrice.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di posto auto al p. terra in area cortiliva di edificio, di cui al Mappale

120, sito a Bologna in Via Alessandro Algardi n. 15.

L'edificio condominiale posto frontestrada dotata di marciapiedi, composto da sei p. fuoriterrazze oltre a p. seminterrato distribuiti da vano scale senza ascensore, presenta due corti di cui ai Mappali 2055 e 2054, nella prima delle quali è posto il posto auto in oggetto.

L'edificio presenta pareti intonacate e tinteggiate con coperto a falde.

Le terrazze che affacciano sul cortile interno hanno parapetti a candele in ferro verniciato.

Il vano scale ha portone a due ante in legno quadrettate con parti alte a specchiature vetrate, pareti intonacate e tinteggiate con parte bassa in colore contrastante, pavimenti in marmo, parapetti a candele in ferro con corrimano in plastica.

Il cortile è selciato ed ha accesso carraio con cancello a due ante a candele in ferro elettrocomandato.

Il posto auto nell'area cortiliva, in continuità con altri, è selciato e dotato di struttura a pergolato in elementi in ferro.

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.

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.
Posto auto	18,00	1,00	18,00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di posto auto scoperto, bene sito in Comune di Bologna Via Alessandro Algardi n. 15.

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:
 - Box normale: min €/m² 1.800,00 max €/m² 2.500,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di Bologna – Zona: Bolognina/Piazza dell’Unità:
 - Posto auto scoperto: min € 8.000,00 max € 10.000,00.

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 del bene, la posizione in zona periferica con edifici privi di autorimesse, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale a corpo.

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

Posto auto 18 mq a corpo = € 15.000,00

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

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/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