

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 174/2015

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 23/07/2019

PREMESSA

Ore 13:30

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO n. 01

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO PIGNORATO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI ED ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENO DI ACQUISIZIONE

DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiera dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva (all'interno della quale non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che

sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 27/03/2015 ai nn. 11692 R.G. e 8523 R.P., a favore di ----- e contro

Soggetto Esecutato è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/3 sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

- o Foglio 31, Part. 179, Sub 1, Cat. A/7, Sup. 335,00 mq;
- o Foglio 31, Part. 179, Sub 2, Cat. A/3, Sup. 58,00 mq;
- o Foglio 31, Part. 179, Sub 3, Cat. C/6, Sup. 36,00 mq.

Catasto Terreni del Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

- o Foglio 31, Part. 179, Cat. Ente Urbano, Sup. 86 are 29 ca.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su fabbricato ad uso abitativo, con annessi cantina, autorimessa, taverna, oltre ad un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva dotata di piscina.

Sito in Comune di San Lazzaro di Savena (BO), in Via dell'Abbadia n. 6/A.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO), beni intestati a: Soggetto Esecutato per la quota di 1/3, ----- per la quota di 1/3, ---- per la quota di 1/3.

Catasto Fabbricati

- Foglio 31, Part 179, Sub 1, Cat. A/7, Classe 3, Sup. 335,00 mq,

Rendita 3.524,82 €, Via Abbadia n. 6/A - piano PT;

- Foglio 31, Part. 179, Sub 2, Cat. A/3, Classe 1, Sup. 58,00 mq,

Rendita 451,90 €, Via Abbadia n. 6/A - piani PT-P1-S1;

- Foglio 31, Part. 179, Sub 3, Cat. C/6, Classe 6, Sup. 36,00 mq,

Rendita 371,85 €, Via Abbadia n. 6/A - piano PT.

Catasto Terreni

- Foglio 31, Part. 179, Cat. Ente Urbano, Sup. 86 are 29 ca.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto corrisponde con quanto depositato presso il Catasto (T e F).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere, si segnala in particolare: servitù di allacciamento a contatore

dell'acqua, a servizio dell'attigua Particella 364.

VINCOLI ED ONERI

Vedere la relazione notarile ventennale dalla quale si evince che sugli

immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 27/03/2015 ai

nn. 11692 R.G. e 8523 R.P., a favore di -----;

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a

Bologna il 15/01/2013 ai nn. 1849 R.G. e 1306 R.P., a favore di -----;

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a

Bologna il 13/06/2012 ai nn. 22915 R.G. e 16360 R.P., a favore di ---

---;

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Bologna in data 24/01/2012 ai nn. 3556 R.G. e 2550 R.P., a favore di Soggetto Esecutato e -----, annotata di cancellazione parziale di vincolo relativa ad unità immobiliari non oggetto della presente perizia;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritto a Bologna in data 01/07/2003 ai nn. 32029 R.G. e 20996 R.P., a favore di -----.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 19/10/2012 ai nn. 39928 R.G. e 5730 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 07/06/2012 ai nn. 22032 R.G. e 3125 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 07/06/2012 ai nn. 21977 R.G. e 3121 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 14/03/2012 ai nn. 10436 R.G. e 1465 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 20/02/2012 ai nn. 7154 R.G. e 997 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 20/02/2012 ai nn. 7146 R.G. e 994 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 25/01/2012 ai nn. 3765 R.G. e 464 R.P., a favore di -----;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 19/01/2012 ai nn. 2927 R.G. e 359 R.P., a favore di -----.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, piena proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; -----, piena proprietà per 1/3; -----, piena proprietà per 1/3.

PROVENIENZA DEL BENE

○ Denuncia di successione, trascritta a Bologna il 21/01/1956 ai nn. 1193 R.G. e 962 R.P.;

○ Stralcio Parziale di quota da comunione ereditaria, notaio ----- del 05/12/1962, Rep. 58716, trascritto a Bologna il 05/01/1963 al n. 247 R.P.;

○ Stralcio Parziale di quota da comunione ereditaria, notaio ----- del 11/07/1966, Rep. 34766, trascritto a Bologna il 20/07/1/99 al n. 8695 R.P.;

○ Atto di Divisione, notaio ----- del 26/11/1980, Rep. 56433 trascritto a Bologna il 09/12/1980 ai nn. 31414 R.G. e 21780 R.P.;

○ Atto di Divisione, notaio ----- del 19/06/2003, Rep. 95248 trascritto a Bologna il 01/07/2003 ai nn. 32028 R.G. e 20995 R.P.;

○ Atto di Donazione, notaio ----- del 12/07/2006, Rep. 104179/26618 trascritto a Bologna il 27/07/2006 ai nn. 50524 R.G. e 29722 R.P., successivamente rettificato in data 06/11/2007 ai nn. 67696 R.G. e 37655 R.P.;

○ Atto di Donazione, notaio ----- del 12/07/2006, Rep. 104179/26618 trascritto a Bologna il 06/11/2007 ai nn. 67696 R.G. e 37655 R.P.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Come meglio specificato nella certificazione notarile in allegato, i beni sono

pervenuti all'esecutato tramite atto di donazione, al momento del quale

l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere quanto riportato in "vincoli e oneri", vedere relazione notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Secondo i principali strumenti urbanistici del Comune di San Lazzaro (PSC, RUE, POC) l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente stima ricade nel *Territorio Rurale* ed è interessata dai seguenti vincoli:

PSC - Piano Strutturale Comunale

- AVN - Aree di Valore Naturale (artt. 5.1, 5.2, 5.6);
- Fasce di tutela fluviale (art. 2.3 delle Norme e art. 4.3 del PTCP);
- UIE - Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 2.21 delle Norme);
- Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa - zona di Parco/Pre-Parco/Zone urbanizzate ricomprese nel parco (art. 2.1bis delle Norme);
- SIC - Siti di Importanza Comunitaria (ar. 3.3 delle Norme);
- Zona con vincolo art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (artt. 2.1, 2.9 delle Norme);
- Fasce di rispetto stradale (art. 3.7 delle Norme);
- Fasce di attenzione per inquinamento elettromagnetico dell'alta e media tensione (art. 3.7 delle Norme).

RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio

- AVN - Aree di Valore Naturale (Titolo II, Capo VI delle Norme, Parte I);
- IS - Insediamenti e infrastrutture storici (Titolo II, Capo I delle Norme, Parte I);
- Fasce di rispetto stradale e ferroviario (art. 26 delle Norme, Parte I);
- Fasce di attenzione per inquinamento elettromagnetico dell'alta e media tensione (art. 28 delle Norme, Parte I).

La disciplina degli Insediamenti Storici (IS) con relative aree di pertinenza (ES) in territorio rurale è inoltre contenuta nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale (POC).

I beni presi in esame hanno costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lazzaro (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 1481 del 12/06/1962, Prot. 2340/62, per la costruzione di fabbricato ad uso;
- Licenza n. 2112 del 20/07/1964, Prot. 3130/64, in variante a sanatoria del precedente titolo;
- Licenza n. 4385 del 18/05/1974, Prot. 3985/74, per la realizzazione di piscina.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si riscontra la seguente difformità: nell'area pertinenziale della piscina sono stati posizionati due strutture prefabbricate adibite a spogliatoi, per le quali fu richiesta autorizzazione (Licenza n. 4504, Prot. 3851/74) che però risulta non rilasciata.

Si segnala inoltre che non è mai stata presentata regolare domanda per il

rilasci del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.).

Laddove possibile sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità sopradescritte mediante deposito dei relativi titoli abilitativi, con oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità ad uso abitativo sono dotate di Attestati di Prestazione Energetica registrati dall'Ing. -----, numero di accreditamento 02638, in data 08/01/2019 e valevoli sino al giorno 08/01/2029. Nei predetti certificati si attesta che:

- VILLA - codice identificativo 02638-000989-2019
Classe Energetica F (EP gl,nren 366,20 kWh/m2-anno);
- APPARTAMENTO - codice identificativo 02638-000992-2019
Classe Energetica G (EP gl,nren 509,46 kWh/m2-anno);

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari prese in esame sono ubicate in località Castel de' Britti, Comune di San Lazzaro di Savena (BO), nella zona pedecollinare che si

trova a circa 6 km in direzione Sud-Ovest dal centro del paese.

L'edificio principale si sviluppa prevalentemente in un unico piano fuori terra ad uso abitativo, ad eccezione dell'appendice adibita ad alloggio del custode, che si articola su due piani, oltre ad un interrato. In posizione prospiciente alla villa è stato realizzato il fabbricato accessorio, adibito ad autorimessa, taverna, cantine e vani tecnici per gli impianti della piscina.

L'ampia area esterna di pertinenza è adibita a giardino ed alle spalle del fabbricato accessorio è presente la piscina, regolarmente concessionata.

La villa (Sub 1) ha forma longitudinale, struttura in c.a. con tamponamenti perimetrali in laterizio, con finitura in mattone a vista; copertura a falde inclinate, rivestite da coppi in laterizio. Gli spazi interni sono suddivisi in zona giorno (composta da un ampio salone con camino, soggiorno, cucina e salotto) e zona notte (quattro camere da letto, due bagni ed un ripostiglio).

L'alloggio del custode (Sub 2) si trova al piano primo dell'appendice addossata alla villa ed è costituito da una camera da letto, un bagno, oltre ad un disimpegno che ospita il vano scale. Al piano interrato è presente una cantina e la centrale termica.

Il grado delle finiture della villa è da considerarsi buono e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- Pareti interne della intonacate e tinteggiate di colore chiaro in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione di alcuni vani in cui sono presenti rivestimenti decorativi del tipo "carta da parati";
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- Pavimenti interni di diverse tipologie e materiali;
- Battiscopa in legno o marmo;

o Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di materiale ceramico

di dimensione variabile, posati fino ad un'altezza di circa 220 cm;

o La dotazione dei bagni risulta completa di wc, bidet, lavandino e piatto doccia o vasca;

o Sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;

o Porte interne in legno con maniglia ottonata, funzionante;

o Infissi esterni in legno, con oscuranti esterni in legno del tipo rustico;

o Impianto di riscaldamento alimentato da centrale termica, con elementi radianti in ghisa e acciaio;

o Camino funzionante con condotto di aspirazione in cemento-amianto;

o Impianto di climatizzazione canalizzato, con unità di trattamento dell'aria situata nel sottotetto non abitabile;

o Impianto elettrico in traccia, con placche della ditta Vimar serie Idea, dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico, impianto citofonico, sistema di allarme antintrusivo, illuminazione esterna presente, predisposizione per la motorizzazione del cancello carrabile di accesso alla proprietà;

o Basculanti dell'autorimessa in legno ad apertura meccanizzata;

o L'autorimessa è dotata di impianto elettrico fuori traccia;

o La taverna è dotata di camino ed impianto elettrico in traccia ed al piano interrato sono stati installati l'impianti della piscina;

o L'area esterna è prevalentemente verde, ad eccezione della porzione cortiliva situata tra i due fabbricati e la zona intorno alla piscina;

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi buoni, nonostante il prolungato stato di abbandono.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Villa	- coeff. 100%
Appartamento custode	- coeff. 100%
Vani di servizio direttamente collegati	- coeff. 50%
Vvani di servizio non direttamente collegati	- coeff. 25%
Corti esterne - coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.	
Autorimesse e posti auto	- A Corpo

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Villa	circa mq 335,00 mq - coeff. 100%
Appartamento	circa mq 58,00 mq - coeff. 25%
Autorimessa	circa mq 36,00 mq - A Corpo
Corte esterna	circa mq 8.300,00 mq - coeff. VAR

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su fabbricato ad uso abitativo, con annessi cantina, autorimessa, taverna, oltre ad un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva dotata di piscina.

Sito in Comune di San Lazzaro di Savena (BO), in Via dell'Abbadia n. 6/A.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

Probabile valore di mercato degli immobili: € 1.040.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e le particolari condizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 831.000,00

(Euro ottocentotrentunomila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 10/07/2019

IL CONSULENTE TECNICO