

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 290/17

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

R.G. ESEC.

LOTTO UNO

LOTTO UNO

Proprietà di 32 posti auto scoperti e strada privata a servizio del comparto siti in Comune di Crevalcore, via dei Mari n. 575, al piano terra. Superficie commerciale posti auto ragguagliata di circa m² 416,00, strada privata di circa m² 3.051,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in parola sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore beni intestati a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA).

Foglio 57

- o map. 401 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria Area Urbana, Classe -, consistenza 3051 m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
- o map. 401 sub 2, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- o map. 401 sub 3, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- o map. 401 sub 4, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- o map. 401 sub 5, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- o map. 401 sub 6, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 9, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 10, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 11, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 12, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 13, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 14, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 15, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 16, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 17, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 401 sub 18, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 19, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 20, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 21, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 22, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 23, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 24, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 25, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 26, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 27, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 30, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 31, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 32, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 401 sub 33, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1,

consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 413 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -,

consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 413 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -,

consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

413 sub 4 soppresso per costituire i sub 7 e 8 beni comuni non censibili.

Tale variazione è stata eseguita dallo studio di chi scrive su ordinanza dedicata del G.E., preliminarmente alla stesura della presente perizia.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

Risultano sui beni oggetto di procedura servitù di passaggio e di parcheggio.

Inoltre, il mappale 401 sub 1 e il mappale 413 sub 8 sono al servizio anche dei mappali 415, 418, 420, 422 e 414. Il mappale 413 sub 7 è BCNC ai subalterni 8, 5 e di conseguenza al 6.

VINCOLI E ONERI

CONDOMINIO

Risulta essere costituito Condominio.

CONFINI

Beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili siti a Crevalcore (BO) in via dei Mari n. 575

appartengono a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

..*

Le particelle distinte al foglio 57 map. **401 sub. 28 e 29** appartengono a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)**2. Uso per 1/1 (NON ESECUTATA).****PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita del notaio ----, in data ---- rep. n. ----, trascritto a ---- in data ---- al n. ---- del registro particolare, l'esecutato, poi trasformatasi in ----. acquistava la proprietà dei beni oggetto di stima.

Con atto di trasferimento immobiliare del notaio ----, in data ---- rep. n. ----, trascritto a ---- in data ---- al n. ---- del registro particolare, l'esecutato concedeva alla ---- l'uso perpetuo sulle particelle 401 sub. 28 e 29 anch'esse oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**Vincoli ed oneri giuridici riportati come da relazione notarile:**

Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a ----, in data ----, reg. gen. N. ----, reg. part. n. ---- per òa complessiva somma di euro ---- a favore di ---- ed a carico di ----, a garanzia dell'originario debito di euro ----, da restituire in ----, contratto con mutuo a rogito notaio ---- di ----, in data ---- rep. N. ----;

Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto ---- in data ----, reg. gen. N. -- --, reg. part. n. ---- a favore di ---- e contro ----, in forza di verbale di pignoramento, emanato in data ---- dal Tribunale di ---- rep. N. - ----.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad IVA o Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore risulta quanto segue.

I beni immobiliari in parola siti in via Dei Mari, la cui costruzione è post 1967, sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Crevalcore:

- o Permesso di costruire n. 132/2003 rilasciata in data 24.08.2004

Si tratta dell'ultimo titolo edilizio fornito dal Comune di Crevalcore dove viene rappresentata l'area Il permesso di costruire è comunque scaduto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili risultano in uso alla Società eseguita con le limitazioni di cui al diritto d'uso e alle servitù di passaggio di cui sopra.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di strada privata a servizio dell'intero comparto con posti auto scoperti, realizzata con pavimentazione in materiale inerte e inerbimento spontaneo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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 per le unità immobiliari esaminate 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 superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità

immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

o Balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

o Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

Trattandosi di aree la superficie indicata e quella reale desunta dalla denuncia catastale.

La superficie commerciale del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL BENE**Posti auto**

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
---------------------	----------------	---------------	-------------------------	--

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00
------------	-------	------	----------------------	-------

	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	Posto auto	13,00	1.00	circa m ²	13,00	
	TOTALE SUP. COMMERCIALE			circa m²	416,00	
	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 12 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 definita tra il 15% e 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.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP*).

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata 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 e,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto

nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in

precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che

trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

LOTTO UNO

30 posti auto	$m^2 390,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€}$	39.000,00
---------------	--	-----------

2 posti auto in diritto d'uso	$m^2 26,00 \times \text{€}/m^2 50,00 = \text{€}$	1.300,00
-------------------------------	--	----------

Totale	<u>€</u>	40.300,00
--------	----------	-----------

La valorizzazione espressa per l'intero lotto in cifra tonda, è determinata in € 40.000,00.

Si detrairà circa il 25% del valore stimato pari a € 10.000,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€	40.000,00
-------------------------------------	---	-----------

Percentuale di abbattimento circa	25 %	
-----------------------------------	------	--

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€	30.000,00
-------------------------------	---	-----------

(euro trentamila/00)

* * *

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

Con Osservanza

Bologna 18 novembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. Giorgio Sanna)