

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 290/17

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

R.G. ESEC.

LOTTO DUE

LOTTO DUE

Proprietà di Aree di terreno con fabbricati al grezzo da demolire e strada privata a servizio del comparto site in Comune di Crevalcore, via dei Mari n. 575, al piano terra. Superficie commerciale dell'area di circa m² 8.020.00.

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. 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;

Catasto Terreni del Comune di Crevalcore

Foglio 57

o map. 414 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 158 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;

o map. 415 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Semin Arbor, Classe 2,

Consistenza 1.085 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 418 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U,

Consistenza 143 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 420 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U,

Consistenza 5.624 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;

- o map. 422 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U,

Consistenza 1.010 m² (Terreno), 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 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)**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.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

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

Iscrizioni:

**ipoteca volontaria iscritta ----, in data ----, reg. gen. N. ----, reg.
part. n. ---- per la complessiva somma di ---- a favore di ---- ed a
carico di ----, a garanzia dell'originario debito di ----, da restituire -
---, 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 ---- 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 fabbricati siti in via dei Mari n. 575, la cui costruzione è **post 1967**, di cui fanno parte i beni immobiliari in parola, 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.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state riscontrate difformità, il permesso di costruire è scaduto e i fabbricati al grezzo sono collabenti e pericolanti quindi da demolire.

Come da parere urbanistico specifico richiesto al Comune di Crevalcore ed allegato alla presente, al quale si rimanda per eventuali approfondimenti/chiarimenti e di cui si riporta stralcio, la modifica della destinazione d'uso dell'edificio artigianale è tuttora consentita, fino alla scadenza dei termini convenzionali, verso gli usi ammessi dal Piano (*principali o secondari*).

Ogni eventuale difformità rilevata sul fabbricato – che comunque si trova in corso di costruzione e in corso d'opera – deve essere oggi valutata

alla luce dei parametri edilizi dettati dal Piano di Recupero, unitamente all'ovvia verifica in materia Sismica, in applicazione delle disposizioni vigenti.

La destinazione urbanistica dell'area identificata quale Comparto A, costituente solo parte degli immobili oggetto di parere, risulta essere Zona Omogenea B, Sottozona B3 – *consolidate di riqualificazione edilizia*, Sottozona speciale B3 *quinqües* - via Dei Mari soggetta al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 36 del 16/04/2009; allo scadere dei termini convenzionali fissati per il completamento delle opere, 06/04/2021, l'area risulterà priva di pianificazione, perché non sarà più possibile edificare o comunque dare avvio all'attività edilizia prevista dal Piano (clausola di completamento degli edifici, articolo 3 della Convenzione); in assenza di un successivo adeguamento urbanistico saranno possibili solo interventi di completamento del titolo edilizio decaduto.

La potenzialità edificatoria del Comparto A, secondo le disposizioni di Piano, si è già esaurita con il PdC 132/2003.; è prevista, in attuazione dell'articolo 13 della Convenzione, la possibilità di agire a mezzo di richiesta di variante minore al Piano per la distribuzione delle superfici edificabili tra i lotti; per ogni Variante, è richiesta la firma della totalità dei soggetti aventi causa secondo la Convenzione. La potenzialità edificatoria eventualmente riattribuita a seguito dell'approvazione della proposta nell'ambito di un'apposita Variante, potrebbe esprimersi su una qualsiasi di tutte le aree all'interno del perimetro del Piano.

Il Comparto A, e il Comparto B non oggetto della seguente procedura, fanno parte dello stesso Piano di Recupero e l'attuazione del

Piano deve essere unitaria e continua come da articolo 3, comma 6, della Convenzione attuativa; tuttavia è possibile, se in accordo tra tutti i soggetti aventi causa, richiedere una modifica alla Convenzione attuativa per rendere indipendente la realizzazione delle opere, prevedendo Stralci attuativi separati. La proposta di Variante al Piano potrà quindi basarsi sulle nuove necessità, fermo restando che devono essere reperiti e ceduti gli standard in proporzione alla SC afferente al singolo Comparto, con riferimento alle NTA del PRG vigente al momento dell'approvazione del PdR.

In proporzione dovranno, inoltre, essere realizzate le opere extra comparto, quali per esempio l'illuminazione pubblica sulla via Dei Mari e le riprese del manto stradale come da articolo 5, lettera i), della Convenzione attuativa.

Anche l'attuazione delle opere extra comparto potrà, se in accordo con l'Amministrazione, essere ridefinita in sede di modifica e rinnovo della Convenzione attuativa, se contestualmente si ridefiniranno le capacità edificatorie (rif. Articolo 5, co. 2, NTA RUE).

In conclusione, vista l'approvazione della nuova Legge urbanistica regionale n. 24/2017, ai sensi dell'articolo 4 – *Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti*, comma 5 e seguenti, si ritiene di dover giungere alla definizione di una eventuale modifica convenzionale entro i termini assegnati dalla Legge, vale a dire entro il 01/01/2023; l'iniziativa dovrà essere presentata al Comune entro i termini convenzionali, vale a dire entro il 06/04/2021, a cura della totalità dei soggetti aventi causa secondo la Convenzione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili risultano in uso alla Società esecutata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricati al grezzo in cattivo stato di manutenzione

Il grado delle finiture è pessimo:

Lo stato di manutenzione è pessimo.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, 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 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:

- o 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;

o per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

unità immobiliari e con vani di uso comune;

o 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%.

Data la situazione delle porzioni edificate in difformità, si è ritenuto di considerare la consistenza del bene immobiliare *de quo* come area parzialmente urbanizzata con possibilità edificatoria, secondo i criteri e le procedure nonché i limiti posti dallo strumento urbanistico vigente a cui è sottoposta. La superficie commerciale del bene in argomento corrisponde quindi con l'estensione fondiaria indicata nella denuncia catastale.

CONSISTENZA DEL BENE

Area di terreno

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreno	8.020.00	1.00	circa m ² 8.020.00
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			circa m² 8.020.00

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 DUE

Area di terreno m² 8.020,00 x €/m² 20,00 = € 160.400,00

Totale € 160.400,00

La valorizzazione espressa per il terreno in cifra tonda, è determinata in € 160.000,00.

Si deterrà circa il 30% del valore stimato pari a € 48.000,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 160.000,00

Percentuale di abbattimento circa 30 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 112.000,00

(euro centododicimila/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)