

Dott. Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

Studio di Ingegneria

Piazza Calderini 1 40124 Bologna

☎051/22.75.87 Fax 051/58.73.007 E-mail info@fpgm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 514/17 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 23/09/2019

promosso da

ore 09:00

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

* * *

PREMESSA

Lo 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 l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare a favore della ---, trascritto a Bologna il 10/08/2017 al Registro Generale n. --- e al Registro Particolare n. ---, sono stati pignorati i seguenti beni immobili identificati nella Nota di trascrizione come segue:

al Catasto dei Fabbricati:

- Comune di Castiglione dei Pepoli - Foglio 29 - particella 360 - sub 5 - Nat. A3 - Abitazione di tipo economico -

Consistenza 5,5 vani - Indirizzo Via Masi n. 10 - Piano 2;

- Comune di Castiglione dei Pepoli - Foglio 29 - particella 360 – sub 11 – Nat. C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Consistenza 18 metri quadrati - Indirizzo Via Masi n. 10 - Piano T.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di appartamento e posto auto coperto, siti in Castiglione dei Pepoli, via Masi n. 10 (catastalmente via Bolognese snc), posti rispettivamente al piano secondo e piano seminterrato di fabbricato residenziale. L'appartamento è costituito da una cucina, due camere, due servizi igienici, disimpegno e terrazza per una superficie commerciale di circa mq 100. Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Classe energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Castiglione dei Pepoli, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C.
29	360	5	VIA BOLOGNESE piano: 2	A/3	2	5,5	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ²	€ 326,66
29	360	11	VIA BOLOGNESE piano: T	C/6	1	18	Totale: 18 m ²	€ 55,78

e sono intestati a --- C.F. --- – proprietà per 1/1.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conver-

sione del D.L. n.78/2010), si evidenzia quanto segue.

In sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità dal confronto fra la planimetria catastale dei beni in oggetto e lo stato dei luoghi. Si rileva, tuttavia, che i beni sono posti in via Masi 10 e non in via Bolognese come indicato nella Visura e planimetria catastale.

La base imponibile ai fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni, risulta € 54.878,88 per l'appartamento e € 9.371,04 per il posto auto coperto.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

Non c'è corrispondenza fra l'identificazione catastale e la Nota di trascrizione relativamente alla toponomastica (nella nota di trascrizione i beni sono ubicati in via Masi 10 mentre nella documentazione catastale sono ubitati in via Bolognese snc).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito notaio dott. --- risulta:

"Articolo 2. Quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del Cod. Civ. e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto

pro quota ai beni comuni non censibili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli in foglio di mappa 29 dal mappale 360 sub. 22 (area di manovra comune ai subb. 11, 12, 13, 14 e 15), sub. 23 (area di sosta comune ai subb. 1, 2, 3, 4 e 5), sub. 26 (marciapiede e vano scale comune ai subb. 1, 2, 3, 4 e 5), sub. 28 (strada di penetrazione comune ai subb. da 1 a 20)".

VINCOLI E ONERI

Vedere paragrafo "Atti pregiudizievoli".

CONFINI

I beni confinano con parti comuni per più lati, via Masi, beni di terzi, salvo altri e/o diversi confini.

PROPRIETÀ

I beni appartengono, per la piena proprietà 1/1, all'esecutato ---, nato a --- il ---, C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in parola sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita Rep. n. --- Raccolta n. --- del 04/12/2012, trascritto il 07/12/2012 ai n.ri ---, a rogito Notaio ---.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL

BENE

Nell'atto di compravendita a rogito ---, l'esecutato --- dichiarava di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella

relazione notarile agli atti, di seguito sintetizzate.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno;

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

Dalla relazione notarile risulta che nel ventennio gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di:

--- per la quota intera della proprietà

- Pignoramento trascritto il 10/08/2017 ai numeri ---, a favore di --- con sede a ---, grava beni in Castiglione dei Pepoli via Masi n. 10; NCEU foglio 29, mapp. 360, sub 5, abitazione cat. A/3, vani 5,5, piano 2 e mapp. 360, sub 11, autorimessa cat. C/6, mq 18, piano T;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/12/2015 ai nn. --, in forza di atto giudiziario del 17/12/2015 rep. --- Tribunale di Prato, a favore di --- con sede in ---, grava beni in Castiglione dei Pepoli via Masi n. 10; NCEU foglio 29, mapp. 360, sub 5, abitazione cat. A/3, vani 5,5, piano 2 e mapp. 360, sub 11, autorimessa cat. C/6, mq 18, piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/12/2012 ai nn. -- -, in forza di atto del 04/12/2012 rep. ---, a favore di - -- grava beni in Castiglione dei Pepoli via Masi n. 10;

NCEU foglio 29, mapp. 360, sub 5, abitazione cat. A/3, vani 5,5, piano 2 e mapp. 360, sub 11, autorimessa cat. C/6, mq 18, piano T;

a carico di:

--- per la quota intera della proprietà;

- Ipoteca giudiziale iscritta il 23/12/2011 ai nn. ---, in forza di atto giudiziario del 07/12/2011 rep --- a favore di --- grava beni in Castiglione dei Pepoli via Bolognese: NCEU foglio 29 mapp 360 sub 5 abitazione cat. A/3 vani 5,5 piano 2 e mapp 360 sub 11 autorimessa cat C/6 mq 18 piano T più beni omissis; *iscrizione successiva alla trascrizione della vendita da parte di --- in favore di ---;*

a carico di:

--- per la quota intera della proprietà

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 05/07/2002 ai nn. --- grava beni in Castiglione dei Pepoli via Bolognese: NCEU foglio 29 mapp 360 sub 5 abitazione cat. A/3 vani 5,5 piano 2 e mapp 360 sub 11 autorimessa cat C/6 mq 18 piano T e beni omissis; *iscrizione successiva alla trascrizione della vendita da parte di --- in favore di ---;*
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/04/2005 ai nn. --, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. --- del 13/12/2012 - restrizione di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/03/2002 ai nn. --- , svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. --- del 13/12/2012 - restrizione di beni;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 17/11/1999 ai nn. -- -, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. --- del 09/11/2011 - restrizione dei beni;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/05/1998 ai nn. -- -, cancellata con annotazione n. --- del 29/10/2001 - cancellazione totale;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 14/01/1997 ai nn. -- -, cancellata con annotazione n. --- del 29/10/2001 - cancellazione totale.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 14/01/1997 ai nn. -- -, cancellata con annotazione n. --- del 29/10/2001 - cancellazione totale.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Castiglione dei Pepoli risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

Nel vigente PRG (Var. Specifica 2018) il fabbricato è situato

nella Sottozona classificata D3 (insediamenti esistenti o in completamento con destinazione mista residenziale e artigianale).

Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Castiglione dei Pepoli, relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 6728 rilasciata dal Comune di Castiglione dei Pepoli in data 15 marzo 1999 e successivo di Convalida rilasciato in data 25 maggio 1999 con il quale veniva corretto un mero errore materiale;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 2400 U.T. 2515/2010 depositata in data 27 febbraio 2010;
- Relativamente al sub. 5 in data 14 settembre 2011 è stato rilasciato dal Comune di Castiglione dei Pepoli Permesso in Sanatoria n. 7647/2011 a seguito di domanda presentata in data 25 maggio 2011 n. 6649 di P.G.;
- Conformità edilizia e abitabilità presentata in data 26 ottobre 2011 Prot. n. 13544;
- Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 13 ottobre 2016 al Prot. n. 0010978.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimo

(Permesso in Sanatoria n. 7647/2011 per l'appartamento e Concessione Edilizia n. 6728/1999 per il posto auto) è stata riscontrata la diversa dimensione delle due finestre di una delle camere da letto.

Le difformità sopra descritte sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione di € 2.000,00 oltre ai diritti di segreteria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/05/2011 Codice identificativo n. --- dall'ing. ---, numero di accreditamento ---, valevole sino al giorno 18/05/2021. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono liberi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare posto nel comune di Castiglione dei Pepoli in via Masi n. 10.

La zona in cui si trovano i beni è situata in zona periferica, a nord est rispetto al centro, e dista da Bologna, il capoluogo della provincia, circa km 60.

Il lotto su cui sorge il fabbricato ha forma regolare e vi si accede da via Masi. Al momento del sopralluogo, l'area attorno al fabbricato risultava non recintata, pavimentata con

autobloccanti ed in stato di abbandono.

Il fabbricato ad uso residenziale ha pianta rettangolare ed è realizzato con telaio in C.A. e tamponamenti perimetrali in muratura, solai a travetti tralicciati tipo Bausta, facciate a finitura mista con mattone faccia a vista e porzioni intonacate e tinteggiate. La copertura è parte a falde inclinate e parte costituita da una terrazza facente parte dell'unità pignorata. Il fabbricato, al quale si accede da una scala esterna posta sul fianco est, è costituito da tre piani fuori terra destinati ad alloggi ed uno seminterrato che presenta un portico con funzione di parcheggio coperto.

Il fabbricato non è dotato di ascensore ed il collegamento fra i piani è garantito da una scala comune.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è carente e necessita di opere di manutenzione delle parti comuni. Si sono riscontrati, in particolare, problemi di ammaloramento delle tinteggiature esterne e dei cornicioni in c.a. Si segnala lo stato di abbandono dell'intero lotto nonché del fabbricato stesso.

L'appartamento. Trattasi di alloggio posto al piano secondo, costituito da cucina-pranzo, due camere, due bagni, disimpegno e ampia terrazza. L'altezza interna è di m 2,70.

Nel disimpegno è presente una botola di accesso al sottotetto non abitabile.

Si segnala la presenza di un cancello posto sull'ultimo piano-

rotto prima della rampa di scale che conduce all'appartamento, a chiusura di porzione di vano condominiale comune. Il cancello dovrà essere rimosso e ripristinata la porzione di vano scale ad uso comune.

Finiture. L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti ceramici in tutti i vani, infissi di legno con vetrocamera, avvolgibili di pvc, parapetti delle porte finestre in metallo piegato, porte interne di legno, porta blindata all'ingresso. La terrazza esterna è pavimentata in piastrelle di gres porcellanato.

Inoltre esso è dotato di riscaldamento autonomo. Si segnala l'assenza della caldaia e la presenza di uno scaldacqua a gas posto sulla terrazza per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente inoltre il videocitofono.

Il posto auto coperto, di dimensioni nette circa m 5,20 x 2,90, è situato sotto il portico antistante via Masi. La pavimentazione è in autobloccanti. Si segnala la presenza di erba infestante tra gli autobloccanti.

I beni oggetto di stima necessitano di manutenzione ordinaria.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Castiglione dei Pepoli, sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico allegate alla richiesta

di abitabilità P.G. 13544/2011.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n.37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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

Criteria di misurazione della consistenza

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 le unità destinate ad abitazioni e locali assimilabili, facendo riferimento alle superfici legittime, esse saranno così determinate:

- Al 100% la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali e della superficie dei

muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- Al 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e vani d'uso comune;
- Al 50% la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- Al 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, se comunicanti con tali vani;
- Al 25% La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, se non comunicanti;
- Al 30% la superficie delle terrazze e dei balconi in misura fino a 25 mq.
- Al 10% la superficie delle terrazze e dei balconi in misura eccedente i 25 mq.
- Pari a 0 (zero) La superficie dei locali principali e accessori aventi altezza utile inferiore a ml 1,50;

Per quanto riguarda il posto auto, si terrà conto che, così come precisato anche negli usi e consuetudini della CCIIA di Bologna, le autorimesse vengono ordinariamente compravendute a corpo.

La superficie come sopra computata è arrotondata al mq.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Foglio/Part./sub	Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. comm.
29/360/5	Appartamento	89,00	1,00	89,00
	Terrazza (fino a 25 mq)	25,00	0,30	7,50
	Terrazza (oltre 25 mq)	47,00	0,10	4,70
Totale superficie arrotondata mq				101,00
29/360/11	Posto auto	19,00	1,00	19,00

STIMA DEL BENE**Aspetto economico**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato¹ è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo.

¹ Il valore di mercato è l'ammontare a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS Edizione italiana 2009)

Il valore di mercato è quindi una realtà storica che rappresenta con quanta specifica valuta il bene è passato di mano in un preciso momento storico in un mercato omogeneo per le caratteristiche che lo distinguono.

Così come il valore di mercato di un bene rappresenta la realtà, il più probabile valore invece rappresenta quel valore che più probabilmente andrà a formarsi in regime di libero mercato.

Dunque un fatto storico, e un fatto probabilistico.

Il primo appartiene al presente e al passato, il secondo al futuro. Storia e statistica da una parte, previsione e probabilità dall'altra.

Nel caso in esame, trattandosi di una procedura esecutiva, le modalità con cui il bene viene messo sul mercato sono diverse da quelle delle normalmente presenti nel libero mercato: il tempo di vendita (dall'inizio della pubblicità fino alla scadenza per la formulazione delle offerte) è inferiore agli attuali tempi medi di vendita del mercato immobiliare; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Vi è poi da tenere presente che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per queste ragioni, e dovendo la stima tener conto dello scopo per il quale essa è eseguita, 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 successivamente determinato, una riduzione percentuale di circa il 20%.

Procedimento di stima e indagini di mercato

La valutazione viene effettuata adottando il criterio di stima "*per comparazione*", metodo che prevede la ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello in esame per le diverse caratteristiche (ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo), e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Per quanto si possa spingere la ricerca verso il massimo grado di omogeneità per la costruzione del campione di comparazione, in realtà quasi sempre permangono differenze significative fra i diversi elementi dell'analisi per cui si provvede, come nel caso in studio, ad un ulteriore "aggiustamento", che riduca ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati sono dunque la sintesi dell'indagine di mercato basata sulle banche dati di cui sono note sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato. Tale indagine è corroborata da colloqui con operatori del settore. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al II semestre anno 2018 Centrale/Capoluogo/CASTIGLIONE DEI PEPOLI:
 - abitazioni tipo civili in condizioni normali: minimo €/m² 700, massimo €/m² 1.100;
 - box: minimo €/m² 700, massimo €/m² 950.
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2018, prezzi riferiti al semestre ottobre 2017-aprile 2018. Castiglione dei Pepoli:
 - abitazioni in buono stato: minimo €/m² 600, massimo €/m² 900;
 - autorimesse di un posto auto: minimo € 5.000, massimo € 12.000.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Valutazione del bene

Si precisa che dalle analisi di mercato effettuate anche presso gli operatori del settore è emerso che i prezzi della zona si aggirano intorno a valori inferiori rispetto a quelli indicati nei due osservatori. Pertanto, tenuto 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, della situazione edilizio-

urbanistica dell'alloggio, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, si ritiene congruo adottare, per l'appartamento e per il posto auto i seguenti valori.

Appartamento	mq 101,00 x €/mq 600	€ 60.600,00
Posto auto	mq 19,00 a corpo	€ 5.000,00

VALORE DEI BENI PER INTERO

Opportunamente arrotondato: € 66.000,00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzososa, si ottiene

VALORE A BASE D'ASTA: € 53.000,00

(euro cinquantatremila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 23 luglio 2019

IL C.T.U.

Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani Filippo

ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria catastale
2. Estratto dall'ultimo elaborato grafico
3. Documentazione fotografica