

Arch. Stefano Zacchini
Via Mazzini 82/6 – 40138 Bologna
Tel. 3358024434
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 376/19

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.05.2020

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 13:10

10/12/2019, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Via

Mazzini n. 82/6, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 19/12/2019 gli

conferiva l'incarico di CTU.

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 gli uffici tecnici del Comune di

Molinella (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PERTINENZA

○ 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

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 superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto 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 a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 07/10/2019

all'art. 32579, è stata pignorata la quota di 1/1 dei beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (BO)

- o Foglio 57 Mappale 105 Sub 41 Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3 vani, Via Mazzini 122/5.

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Appartamento al piano terra con doppio ingresso, dalla corte e da vano scale condominiale, di superficie complessiva 67 m² c a, legittimamente composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio; beni siti in Comune di Molinella, Via Mazzini n. 122/5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella:

- Foglio 57 Mappale 105 Sub 41, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. cat. 68 m², Rendita € 224,66, Corso Mazzini Giuseppe n. 122/5, piano T.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: ha la rispettiva quota di comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione, il tutto come meglio indicato e/o richiamato nell'atto di compravendita in data 4 agosto 2003 Rep. N. 8553/4406.

Servitù attive e passive: nello stato di fatto in cui si trova

attualmente, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi, alle pertinenze, ed alle eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

In particolare si precisa che l'accesso dell'appartamento avviene tramite il terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Molinella al Foglio 57 Mapp. 650 di m² 121, in forza di servitù di passaggio costituita con atto in data 26 maggio 1994 Rep. N. 83556/4507, registrato a Bologna in data 15 giugno 1994 n. 6141 serie IV, ed ivi trascritto in data 28 maggio 1994 al n. 9258 Reg. Part.

Vedi anche atto precedente di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 74,20
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 000,00
- Spese condominiali scadute ed insolute al 15/02/2020 € 612,00

CONFINI

Confina con ragioni comuni da più lati, Chiesa parrocchiale, salvo altri.

PERTINENZA

L'esecutata è titolare della proprietà piena ed esclusiva.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 29 ottobre 2008, rep. n. 15415/10516, trascritto a Bologna il 12 novembre 2008 al n. 36125.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

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

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 24/11/2019, allegata agli atti, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 12/11/2008 ai nn. 13069/64067.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 07/10/2019 ai nn 32579/48047

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è in parte antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Molinella (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia NR. 3581 Prot. 3673 del 28/08/1991 rilasciata in

data 06/12/1991 per opere di Ristrutturazione Edilizia.

o Concessione - Variante in corso d'opera NR 4201 alla Concessione

Edilizia NR. 3581 Prot. 3673 rilasciata in data 29/10/1993.

o Autorizzazione di Abitabilità – Agibilità Pratica n. 3581-4201 rilasciata

in data 03/06/1994.

o DIA n. 2672 e accertamento di conformità ex Art. 17 Legge Regionale

21 ottobre 2004, n. 23 presentata in data 16/10/2008 Prot. N. 16887 per

Opere di Manutenzione Straordinaria in Accertamento di Conformità.

La Conformità edilizia e agibilità è attestata da questo ultimo titolo

edilizio la cui pratica è stata esaminata dalla CQAP con parere favorevole ed

archiviata dal Comune in quanto è risultata regolare. Secondo parere

dell'ufficio tecnico del Comune di Molinella, a seguito di quanto asseverato

da detta pratica, non risulta necessario l'ottenimento del Certificato di

Conformità Edilizia e Agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in

data 13/02/2020 codice identificativo 07259-011064-2020 valevole fino al

13/02/2030 Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono nella disponibilità della procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante in muratura ed è composto da 2 piani

fuori terra.

La copertura è a falde con struttura in laterocemento e manto di

copertura in coppi di laterizio.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato

Attualmente l'unità immobiliare, con doppio accesso, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio.

Il grado delle finiture è discreto

o Pareti intonacate e tinteggiate.

o Pavimenti in ceramica

o Porta di accesso dal vano scale condominiale blindata e dalla corte condominiale porta-finestra a vetri con scuri esterni in legno.

o Porte interne in legno

o Serramenti in legno con vetro camera

o Scuri in legno e finestre alte prive di sistemi di oscuramento

o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia.

o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo, con caldaia a gas posta nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

Sono presenti tracce di umidità di risalita lungo tutte le pareti perimetrali dell'edificio.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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;

- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della

stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro

quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la

consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.

Appartamento	67	1,00	67
--------------	----	------	----

STIMA DEI BENI

Appartamento al piano terra con doppio ingresso, dalla corte e da vano scale condominiale, di superficie complessiva 67 m² c a, legittimamente composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio; beni siti in Comune di Molinella, Via Mazzini n. 122/5.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2019 – Comune di Molinella – Zona Centrale/CAPOLUOGO

Abitazioni di tipo economico stato normale: minimo €/m² 950,00 massimo €/m² 1.300,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune di Molinella

Appartamenti in buono stato: minimo €/m² 1.050,00 massimo €/m² 1.550,00.

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti febbraio 2020 – Comune di Molinella – Zona Centrale/CAPOLUOGO

Abitazioni di tipo economico in buono stato: minimo €/m² 1.062,00 medio €/m² 1.255,00 massimo €/m² 1.448,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di poco inferiori a quelli della

Borsa immobiliare.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'effettivo stato d'uso e delle pessime condizioni di manutenzione dell'immobile, delle difformità riscontrate e dei relativi oneri di sanatoria (vedi par. "Descrizione degli immobili, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 950,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento

$m^2 67 \times 950,00 \text{ €/ m}^2 =$ Euro 63.650,00

(Euro sessantremilaseicentocinquanta/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 25%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 47.000,00

(Euro quarantasettemila/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, 26 febbraio 2020

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie