

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	* * *	<b>N. 366/19</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	* * *	<b>LOTTO UNICO</b>
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	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 superficiaria dei beni.	
	Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene in oggetto si è fatto riferimento a compravendite e contratti preliminari di vendita oltre ad offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare, decurtate di una quota pari al 10-15% circa per tenere conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.	
	Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 e il 35% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.	
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO UNICO</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su appartamento al piano terzo di fabbricato plurifamiliare,	

composto (legittimamente) da: ingresso, soggiorno, cucina non abitabile,

disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano terzo. Autorimessa al

piano interrato. Classe energetica E.

Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Castenaso, via Fratelli Cervi n. 5, per una superficie

commerciale di circa: appartamento mq. 80,50, balcone mq. 7,50 ed

autorimessa mq. 22,50.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Castenaso:

#### **Catasto Fabbricati**

##### Foglio 27

○ Map. 602 sub. 16, Cat. A/3, Cl. 4, vani 4,5, sup. cat. mq. 82 (escluse aree scoperte mq. 80), RC € 453,19, via F.lli Cervi n. 5, P 3;

○ Map. 602 sub. 26, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 22, sup. cat. mq. 23, RC € 184,07, via F.lli Cervi n. 3 n. 5, PS1.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'edificio a norma di legge.

Servitù: attive e passive se e come esistenti, purché abbiano ragione legale di esistere.

### **VINCOLI ED ONERI**

Alla data del 26/09/2019 sul bene gravano le seguenti formalità, come da relazione notarile ventennale datata 06/11/2019 depositata agli atti.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, scrittura privata numero --;

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero --.

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero --.

Alla data del 20/03/2020, la situazione amministrativa condominiale risulta non regolare. Spese amministrative non pagate per € 5.435,00 (di cui € 669,14 relative a spese amministrative straordinarie per sostituzione caldaia).

**STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL**

**BENE**

Celibe.

**PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile edificato successivamente al 01/09/1967 (**post '67**).

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente

l'unità immobiliare in oggetto:

o Licenza di Costruzione n. 1311 prot. 5588 del 22/11/1969 rilasciata il 19/09/1970 (nuova costruzione fabbricato);

o Licenza di Costruzione n. 1840 prot. 1817 del 14/03/1974 rilasciata il

24/05/1974 (variante);

- o Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità n. 45/1981 prot. 5982/75 del 10/10/1975 rilasciata il 06/07/1981.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità relative

a:

- diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento (fra cui: divisione di un vano dell'appartamento a ricavare due distinti ambienti, ciascuno dei quali attualmente non dispone di caratteristiche adeguate per essere considerato camera da letto; divisione del vano ingresso; modifiche alle aperture interne);

- modifica in aumento dell'altezza interna all'autorimessa, derivante dal diverso posizionamento del solaio del piano terra dell'intero fabbricato, con conseguente aumento di altezza dell'intero fabbricato.

Tale non corrispondenza può rientrare nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/04 e non costituisce abuso edilizio.

Ulteriori lievi non corrispondenze relative alle dimensioni planimetriche del bene, al posizionamento delle pareti divisorie di confine sia dell'appartamento che dell'autorimessa ed al posizionamento delle bucatore di facciata, rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.

Gli abusi edilizi riscontrati possono essere ripristinati o sanati mediante presentazione di pratica edilizia.

I costi necessari per la regolarizzazione sono stimati pari ad € 6.000,00 circa.

Ogni onere e adempimento necessario per la regolarizzazione del bene deve

intendersi 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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 107.059,68 (di cui € 76.135,92 relativi all'appartamento ed € 30.923,76 relativi all'autorimessa).

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 02/02/2020, codice identificativo 05332-007343-2020, dal Geom. --, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 02/02/2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile attualmente in uso alla famiglia del soggetto esecutato; sarà liberato a cura della procedura.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile esaminato è ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Castenaso, dotata di buoni servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare dotato di ascensore, edificato a partire dall'anno 1969.

Detto fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad interrato

destinato a servizi ed è composto da struttura portante costituita da telaio in

cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata,

copertura latero-cementizia a falde inclinate dotata di manto in coppi.

L'unità immobiliare in oggetto è formata (legittimamente) da ingresso,

soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, due camere, bagno e balcone al

piano terzo. Autorimessa al piano interrato.

Si segnala che sono state eseguite opere interne in assenza di titolo

abilitativo che hanno variato illegittimamente la distribuzione interna ed il

numero di vani di cui è composto l'appartamento.

Il grado delle finiture è scarso, lo stato manutentivo discreto:

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

○ Pavimenti: parte in marmo, parte in ceramica, parte in legno;

○ Porte: in legno con imbotti, porta di accesso in legno con chiusura di sicurezza;

○ Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice dotate di tapparelle;

○ Bagni: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

○ Impianto di riscaldamento: centralizzato e distribuito mediante ventilconvettori, presente ulteriore split elettrico nel bagno, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

○ Impianto di condizionamento: presente UTA esterna, installata sulla

facciata del fabbricato ed uno split;

- Autorimessa: interrata, dotata di basculante metallico ad apertura manuale.

Come precedentemente specificato, si riscontrano difformità al bene.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	80,50	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq.	7,50	indice mercantile applicato 0,33
autorimessa	ca. mq.	22,50	a corpo

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 83,00.

L'autorimessa viene valutata separatamente a corpo.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano terzo di fabbricato plurifamiliare ed autorimessa al piano interrato.

Sito nel Comune di Castenaso, via Fratelli Cervi n. 5, per una superficie commerciale di circa mq. 83,00 oltre ad autorimessa di mq. 22,50 circa.

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 esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento pari a **1.700,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si

desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

83,00 mq. (sup. commerciale) x 1.700,00 €/mq. = € 141.100,00

Autorimessa a corpo = € 15.000,00

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 156.100,00**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO E DEDOTTO DEI COSTI DI**

**REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 6.000,00):**

€ 150.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 105.000,00**