

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 278/2019
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su un appartamento posto all'interno di un edificio tipo	
	villino di tre piani fuori terra con corte, portico e centrale termica comune.	
	L'unità immobiliare, dotata di portico esclusivo, cantina e terrazzo, si	
	sviluppa su due piani dell'edificio collegati internamente da una scala.	
	Il piano primo è costituito da ingresso su soggiorno/pranzo con portico,	
	cucina, due camere (una ex cucina), due bagni ed un disimpegno.	
	Attraverso la scala posta all'interno del soggiorno si accede al secondo piano	
	mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera	
	matrimoniale e due camere collegate tra loro con terrazzo.	
	Attualmente all'interno dell'immobile viene svolta saltuaria attività di bed	
	and breakfast oltre ad ospitare la sede di una associazione culturale.	
	Sito nel Comune di Monzuno in Via Buonarroto n.1/via della Rinascita n. 46	
	per una superficie commerciale complessiva di circa:	
	Appartamento mq 202,00	
	Portico mq 55,00	
	Terrazzo mq 22,00	
	Cantina mq 10,00	
	Si precisa che la cantina risulta posta al piano terra (seminterrato) ed ha	

accesso esterno attraverso parti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A.E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune Monzuno - Catasto

Fabbricati:

Foglio 30

- **Map. 459, sub. 2, A/3, vani 7,5 cl. 2, Piano 1,2 , R.C. € 464,81 –
totale 213 mq – totale escluse aree scoperte 201 mq, Via della
Rinascita n.46;**

SPESE CONDOMINIALI

Non sono presenti spese condominiali.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale allegata agli atti.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

Libero.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti per la piena proprietà giusto atto di permuta.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

L'immobile ha destinazione ed uso residenziale.

L'immobile di cui è parte **ha** i requisiti di cui alla Legge "Tupini".

Sono passati oltre 5 anni dalla fine dei lavori.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post 67**).

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati costruiti secondo:

- Licenza di costruzione 107/1969
- Condono 853/S2 n. concessione 605/S2 del 28/01/1998
- D.I.A. n.152/2005 prot. 10644 del 15/07/2005 per sostituzione del manto di copertura in eternit
- Abitabilità n. 231 del 21/02/1972

Da quanto concesso e quanto rilevato ed in relazione al condono, si evidenziano le seguenti difformità:

- Al piano terra in corrispondenza dell'ingresso è presente una struttura tipo portico in luogo della struttura tipo veranda chiusa su tre lati presente nella licenza originale;
- La scala che collega i due piani dell'appartamento risulta differente rispetto a quanto indicato nel condono oltre a presentare un sottoscala all'interno del quale è stata ricavata una ulteriore scala di collegamento con il piano sottostante che dovrà essere eliminata;
- Il portico, oggetto di condono, attualmente presente delle chiusure fisse che andranno asportate;
- Si rilevano al piano terra alcune difformità dal punto di vista dei muri come ad esempio presenza di cavedi o simili ed un camino;
- Il blocco dei due bagni al piano terra presenta delle difformità dal

punto di vista dimensionale;

- Al piano primo si rilevano alcune differenze dimensionali negli

ambienti realizzati nei due corpi laterali;

- La cantina, posta al piano terra (seminterrato), è stata ricavata al

posto della centrale termica originariamente licenziata ed inoltre si

rilevano l'assenza di una finestra e dimensioni dell'ambiente

differenti da quanto dichiarato;

- Si rilevano differenze tra quanto dichiarato e quanto rilevato nelle

altezze dei due piani. Nello specifico al piano terra è stata riscontrata

una altezza massima di 311 cm in luogo dei 300 cm dichiarati ed al

piano primo una altezza massima di cm 302 rispetto ai 287 cm

dichiarati;

- Esternamente non è stata realizzata una scala di collegamento tra il

giardino del piano primo (terra) ed il giardino posto al livello del

piano terra (seminterrato).

Tali difformità dovranno essere sanate con spese a carico dell'aggiudicatario

attraverso la presentazione di apposita pratica edilizia che si stima

approssimativamente in circa 5.000,00 €.

Tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che attualmente tutti gli impianti tecnologici sono in comune con

l'appartamento posto al piano terra (seminterrato) e pertanto sarà necessario

attuare una divisione degli impianti per rendere le due unità distinte ed

autonome per quanto riguarda impianti termoidraulici, elettrici e gas.

Si stimano pertanto circa 10.000,00 € per lavori finalizzati alla realizzazione

di impianti separati.

Attualmente le aree su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento

sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica:

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico

consolidato (Art. 22 N.T.A.) - Territorio urbanizzato secondo il P.S.C.;

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità AC_1a

(art. 38) secondo il R.U.E.

Conformità impianti.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.:

Appartamento con cantina € 78.088,08

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

31/03/2020 valevole sino al giorno 31/03/2030. Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato ed abitato dall'esecutata.

Libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Monzuno, Via Buonarroti n.

1/Via della Rinascita n. 46.

L'ambiente circostante è caratterizzato da case basse del tipo palazzine, di

massimo 4/5 piani fuori terra e villini di 2/3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio tipo villino di tre piani

fuori terra con corte, portico e centrale termica comune. L'appartamento,

dotato di portico esclusivo, cantina e terrazzo, si sviluppa su due piani

dell'edificio collegati internamente da una scala.

Il piano primo è costituito da ingresso su soggiorno/pranzo con portico, cucina, due camere, due bagni ed un disimpegno.

Attraverso la scala posta all'interno del soggiorno si accede al secondo piano mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale e due camere collegate tra loro con terrazzo.

Attualmente all'interno dell'immobile viene svolta saltuaria attività di bed and breakfast oltre ad ospitare la sede di una associazione culturale.

Si precisa che tutti gli impianti sono in comune con l'appartamento posto al piano terra (seminterrato) e pertanto sarà necessario attuare una divisione degli stessi per rendere le due unità autonome dal punto di vista impiantistico.

Sono state rilevate alcune difformità che andranno sanate con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

STRUTTURA

La struttura è di tipo in muratura portante continua.

Le finiture generali sono di buon livello ed in discreto stato di conservazione e sommariamente consistono in:

- Presenza di infissi in legno vetrocamera
- Scuri in legno
- Pavimento in parquet
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni
- Porte in legno battenti
- Bagni con doccia
- Bagno con vasca

- Riscaldamento autonomo

- Rivestimenti esterni in cortina

Si precisa che è stata segnalata una perdita dal terrazzo del piano secondo in corrispondenza del portico sottostante con relativi lievi danni.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata mediante l'utilizzo dei coefficienti di omogeneizzazione partendo dalla superficie lorda, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;

- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti con i vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- Per il 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per superfici eccedenti detto limite, per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile.

La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Destinazione	Sup.mq	Coeff.Sup.	Sup.Commerciale mq
Appartamento	202,00	1	202,00
Portico	55,00	0,3/0,1	10,50
Terrazzo	22,00	0,3	6,60
Cantina	10,00	0,25	2,50
Sup. Commerciale Totale ragguagliata			221,60 mq

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 aventi le stesse caratteristiche 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 in condizione ordinarie di mercato. 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 FIAIP).

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà su unità

immobiliare posta all'interno di un edificio tipo villino di tre piani fuori terra

con corte, portico e centrale termica comune, sita nel comune di Monzuno in

Via Buonarroti n.1/Via della Rinascita n. 46.

L'appartamento, dotato di portico esclusivo, cantina e terrazzo, si sviluppa su due piani dell'edificio collegati internamente da una scala.

Il piano primo è costituito da ingresso su soggiorno/pranzo con portico, cucina, due camere, due bagni ed un disimpegno. Attraverso la scala posta all'interno del soggiorno si accede al secondo piano mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale e due camere collegate tra loro con terrazzo.

Attualmente all'interno dell'immobile viene svolta saltuaria attività di bed and breakfast oltre ad ospitare la sede di una associazione culturale.

Tutti gli impianti sono in comune con l'appartamento posto al piano terra (seminterrato) e pertanto sarà necessario attuare una divisione degli stessi per rendere le due unità autonome dal punto di vista impiantistico.

Inoltre sono state rilevate alcune difformità che andranno sanate con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; 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, 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 una riduzione percentuale di circa il 30 % in virtù delle caratteristiche dell'immobile e della zona.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona, tenendo conto del particolare momento di flessione del mercato immobiliare che induce il sottoscritto ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene oggetto di procedura Esecutiva, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Appartamento	€ 205.000,00
--------------	--------------

Stima costi per sanatorie	€ 5.000,00
---------------------------	------------

Stima costi per impianti	€ 10.000,00
--------------------------	-------------

Valore di mercato del bene	€ 190.000,00
----------------------------	--------------

Percentuale di abbattimento circa 30%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA	€ 133.000,00
---	---------------------