

STUDIO TECNICO ARCH. DANIELA GIANNINI
Via San Felice 137 - 40125 BOLOGNA
Tel. 051 6494808 - Fax 051 6494808 – cell. 335 5459297
E-mail: arch.danielagiannini@libero.it – arch.danielagiannini@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 225/2019

Promosso da:

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di villetta a schiera

costituita da un appartamento con sviluppo al piano rialzato e seminterrato con annesso vano ad uso autorimessa al seminterrato ed area cortiliva retrostante in proprietà esclusiva.

Completa la proprietà la quota indivisa di ½ di cantina ubicata al piano interrato.

Si chiarisce la cantina, pignorata per la quota indivisa di ½, ha accesso solo ed esclusivamente attraverso l'autorimessa e il disimpegno dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Pertanto si evidenzia che a seguito di sentenza n. 3079/13 rep. n. 3442/2013 del 25 ottobre 2013 trascritta a Bologna il 6 dicembre 2018 al part. 39256, il Tribunale di Bologna ha costituito servitù di passaggio pedonale attraverso

PER 225/2019 LOTTO UNICO

l'autorimessa e il disimpegno a favore della residua proprietà della cantina ovvero a favore dell'unità ubicata al piano rialzato, primo e sottotetto non oggetto della presente procedura.

La superficie commerciale dell'intero bene è di mq 90 circa.

Sito in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), Via delle Cavanicce n. 15.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune Castiglione dei Pepoli (BO):

➤ Foglio 29 particella 338 sub. 45, cat. A/3, cl. 3, vani 4 R.C.278,89, indirizzo Via Cavanicce 15, piano T-S1, (variazione del 13/03/2007 prot. n. BO0111021 in atti dal 13/03/2007 dichiarazione di porzione di U.I.(n. 4697.1/2007)). Annotazioni trattasi di porzione di unità di fatto unica con quella di foglio 29 part. 46 – deriva dalla divisione (per fini fiscali) operata d'ufficio del sub. 41.

➤ Foglio 29, particella 338, sub. 42, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 15, superficie catastale 18 mq., R.C. Euro 63,52, indirizzo Via Cavanicce 15, piano S1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Beni intestati a:

ESECUTATA, proprietà al 100%.

➤ Foglio 29, particella 338, sub. 46, cat. C/2, cl. 1, consistenza 44 mq., R.C.131 ,80, indirizzo Via Cavanicce 15, piano S2 (variazione del 13/03/2007 protocollo n. BO0111021 in atti dal 13/03/2007 dichiarazione di porzione di unità immobiliare (n. 4697.1/2007)). Annotazioni bene comune censibile comune ai sub. 38 e 45 – trattasi di porzione di u.i.u. di fatto unita con quella di foglio 29 part. 338 sub. 45 – deriva dalla divisione (per fini fiscali) operata d'ufficio del sub. 41.

Beni intestati a:

ESECUTATA, proprietà al 50%.

PRECISAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di accertamento risulta censita in origine in maggior consistenza nell'anno 1994 con il sub. 27 per la villetta a schiera e sub. 18 per l'autorimessa.

nel 1997 con variazione per fusione e frazionamento vengono identificate tre distinte unità immobiliari:

sub. 38 unità immobiliare non oggetto di pignoramento con sviluppo al piano rialzato, primo e sottotetto;

sub. 37 unità immobiliare pignorata con sviluppo al piano rialzato e interrato;

sub. 39 unità pignorata costituita dall'autorimessa.

Nell'anno 2006 con variazione catastale le unità immobiliari sub. 37 e 39 vengono accorpate insieme al piano interrato censito come cantina. I nuovi identificativi catastali a

seguito di detta variazione sono:

sub. 41 per l'abitazione con sviluppo ai piani rialzato

seminterrato e interrato;

sub. 42 l'autorimessa.

Con variazione di Ufficio Catasto Fabbricati nell'anno 2007 il piano interrato fu scorporato e censito come Bene Comune Censibile. I nuovi identificativi catastali, ovvero gli attuali in visura, sono i seguenti:

sub. 38 unità immobiliare non oggetto di pignoramento con sviluppo al piano rialzato, primo e sottotetto;

sub. 45 unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'intera proprietà;

sub. 42 autorimessa pignorata per l'intero;

sub. 46 bene comune censibile ai sub. 38 e 45 pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$.

Tale variazione riscontrabile in visura e resasi necessaria per fini fiscali, non è stata seguita da un aggiornamento delle relative planimetrie catastali. Pertanto la planimetria ad oggi reperibile risulta essere ancora quella relativa al sub. 41 oggi cessato. Pertanto sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito delle nuove planimetrie catastali in conformità alla sopracitata sentenza.

In ultimo si precisa che con sentenza n. 3079/13 rep. n. 3442/2013 del 25 ottobre 2013 trascritta a Bologna il 6 dicembre 2018 al part. 39256, il Tribunale di Bologna ha

accertato il diritto di comproprietà della cantina ubicata al piano interrato oggi identificata con il sub. 46 oltre a costituire servitù di passaggio pedonale a favore del bene sub. 38 (non oggetto di pignoramento) e contro il sub. 42 oggetto di pignoramento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge ed in particolare *“della corte antistante il fabbricato distinta col mappale 338 Sub. 40 Comune ai mappali 338 Sub. 37 Et 38, della strada e quelle indicate nel rogito di provenienza infracitato”*.

In oltre si evidenzia che a seguito di sentenza n. 3079/13 rep. n. 3442/2013 del 25 ottobre 2013 trascritta a Bologna il 6 dicembre 2018 al part. 39256, il Tribunale di Bologna ha accertato il diritto di comproprietà del sub. 46 come bene comune ai subb. 38 e 45.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi

ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato. In particolare si evidenzia che a seguito di sentenza n. 3079/13 rep. n. 3442/2013 del 25 ottobre 2013 trascritta a Bologna il 6 dicembre 2018 al part. 39256, il Tribunale di Bologna ha costituito servitù di passaggio pedonale a favore del bene sub. 38 e contro il sub. 42 oggetto di pignoramento.

VINCOLI E ONERI

Non vi sono ulteriori vincoli e oneri influenti sulla valutazione oltre a quelli contenuti nella presente relazione di stima.

CONFINI

In confine con beni *****, beni *****, beni comuni, salvo altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

Per il sub. 46 - **ESECUTATA**, proprietà al 50%.

Per i sub. 42 e 45 - **ESECUTATA**, proprietà al 100%.

PROVENIENZA DEL BENE

Relativamente ai subalterni 45, 42 e 46:

- Proprietaria al ventennio, per giusti e legittimi titoli, dei beni sopra descritti, fra maggior consistenza, era la società ***** in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Comelli Giancarlo in data 30 dicembre 1996 rep. n. 28315 trascritto a Bologna il 3 gennaio 1997 al part. 232.

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Zanelli Pietro

in data 15 maggio 2002 rep. n. 25821 trascritto a Bologna il
17 maggio 2002 al n. gen. 22855 e part. 15410, la predetta
società ha venduto la piena proprietà dei beni in oggetto alla
all'ESECUTATA.

Relativamente al subalterno 46:

- a seguito di sentenza n. 3079/13 rep. n. 3442/2013
del 25 ottobre 2013 il Tribunale di Bologna ha accertato il
diritto di comproprietà dei signori **omissis** e **ESECUTATA** sul
bene comune censibile, ai subb. 38 e 45, del bene censito al
catasto fabbricati di Bologna al foglio 29 part. 338 sub. 46.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano
trascritti i seguenti gravami:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna in data 17 maggio
2002 al n. Gen. 22856 e Part. 5111 a garanzia di mutuo
fondiario dell'originario importo di Euro 145.000,00 della
durata di 15 anni, con atto a rogito Notaio Zanelli Pietro in
data 15 maggio 2002 rep. n. 25822;

- domanda giudiziale, accertamento di diritti reali, relativa
ai soli subb. 42 e 46, trascritta a Bologna il giorno 10 luglio
2007 al n. Gen. 42594 e Part. 23569, tale domanda è volta ad
ottenere il riconoscimento di diritto di comproprietà del sub.
46 e la servitù di passaggio del sub. 42;

- atto giudiziale, sentenza costitutiva di diritti reali n.

3079/13 rep. n. 3442/2013 del 25 ottobre 2013 trascritta a Bologna il 6 dicembre 2018 al part. 39256, col quale veniva costituita servitù di passaggio a favore del bene sub. 38 e contro il sub. 42.

Si precisa che nella sentenza, specificato nel solo quadro D della suddetta trascrizione, il Tribunale di Bologna ha accertato il diritto di comproprietà sul bene comune censibile, ai subb. 38 e 45, censito al catasto fabbricati di Bologna al foglio 29 part. 338 sub. 46.

- pignoramento trascritto a Bologna il 31 maggio 2019 al n. Gen. 26679 e Part. 18189.

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

Immobile post 1967 – immobile irregolare

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune Di Castiglione dei Pepoli (Bo) in data 2 Agosto 1991 n. 5751 relativa alla costruzione di due fabbricati adiacenti costituiti da villette a schiera;

2. Voltura della sopracitata concessione del 31 ottobre 1991;

3. Concessione edilizia in variante in data 27 Settembre 1993

n.6108;

4. Concessione edilizia in variante in data 21 marzo 1995

n.6261;

5. Concessione edilizia in variante in data 23 dicembre 1996

n. 6485 che riguarda il frazionamento in due unità immobiliari.

6. Denuncia di inizio attività del 7 ottobre 2004 prot. 8437 a

completamento della concessione 6485, relativa al

recupero del sottotetto a servizio del sub. 38 non oggetto di

pignoramento oltre ad altre opere interne;

7. Permesso di costruire in sanatoria del 24/05/2006 prot

7319/06 – relativo alla creazione dell'interrato

8. Richiesta di agibilità del 30/08/2006 prot. 7627.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato sono state riscontrate diverse difformità interne.

In particolare le opere di cui alla concessione edilizia n. 6485 del 1996 che riguardava il frazionamento in due unità immobiliari non sono mai state completate.

In particolare manca la costruzione di un muro divisorio nell'autorimessa e la modifica di una finestra in porta al piano rialzato così da avere un accesso diretto all'unità immobiliare identificata con il sub. 38 che oggi accede attraverso un

disimpegno.

Le suddette opere si riferiscono ad un titolo edilizio scaduto pertanto sarà onere a cura e spese dell'aggiudicatario in accordo con la proprietà del sub. 38 non oggetto di procedura esecutiva risolvere tale questione mediante l'eventuale riattivazione della pratica edilizia a completamento o decidere di non dare seguito a tali lavori e darne comunicazione al Comune.

Inoltre bisognerà provvedere alla demolizione delle opere abusive di pavimentazione in legno così come descritte nella sopracitata sentenza.

Risolta la questione si avverte che si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica registrato in data 27/02/2020 codice identificativo 07259-015437-2020 redatto arch. Daniela Giannini numero di accreditamento 07259, valevole fino al 27/02/2030.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **“Classe Energetica E”**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera e immediatamente disponibile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono la quarta villetta a schiera del complesso residenziale realizzato a partire dall'anno 1994.

La villetta fu progettata come unica abitazione articolata su quattro livelli di cui due abitativi (rialzato e primo) e due ad uso servizi accessori (seminterrato e sottotetto).

A seguito di modifiche interne nell'anno 1996 la villetta fu divisa in due appartamenti distinti nell'esatta conformazione e consistenza che si ritrova oggi. In particolare l'abitazione oggetto di pignoramento è costituita da ingresso al piano rialzato in ampio disimpegno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno. Attraverso una scala si scende al piano seminterrato con ubicata una camera e un disimpegno collegato direttamente con l'autorimessa. La camera del piano seminterrato ha uscita su un'ampia corte che si sviluppa nella parte posteriore dell'edificio.

Sempre dal vano scala si accede alla cantina del piano

interrato.

L'abitazione non è stata mai vissuta, Il riscaldamento è autonomo e la caldaia si trova nell'unico bagno. L'impianto elettrico si presenta sotto traccia. Tutta l'impiantistica è da rivedere e certificare.

Completa la proprietà l'autorimessa ubicata al piano seminterrato oltre alla proprietà di ½ della cantina ubicata al piano interrato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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 è stata determinata comprendendo:

- 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.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la cantina, sottotetto e l'autorimessa sono computate in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.

- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE, AUTORIMESSA E CANTINA.

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:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
R	Alloggio	58	1,00	58
-1	autorimessa	70	0,25	17
T	corte	18	0.20	10
T	corte	62	0.02	3,60
-1	Cantina (1/2)	22	0,25	0,50

Totale commerciale circa mq 89,10

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 7 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 di circa 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.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di

parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'*Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*, edizione 2019: Comune di Castiglione dei Pepoli, abitazioni in buono stato, valori medi €/mq. 700,00 ÷ 1.000,00.

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

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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 compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Alloggio: m² 89 x €/m² 600,00 = € 53.400,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 53.000,00.**

Detraendo i costi per regolarizzare stimati in €. 20.000,00 ed effettuando un abbattimento del 30% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

(euro ventitremila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 6 marzo 2020

(Arch. Daniela GIANNINI)