

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 439/19

Promosso da:

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO QUARANTADUE

Diritto di usufrutto per l'intero di villetta da cielo a terra con area cortiliva esclusiva costituita nel suo insieme da una unità immobiliari ad uso di civile abitazione posta ai piani terra e primo con annessa autorimessa posta al piano terra.

La superficie catastale dell'intero bene è di mq. 350 per l'unità immobiliare, mq. 23 per l'autorimessa e mq. 1.150 per la corte.

Sita in Comune di Pianoro Via dei Pini 10.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO):

➤ Foglio 63 particella 181 sub. 1, Cat. A/2, Classe U,

Consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale 374 mq, totale

escluse le aree scoperte 354 mq., Rendita Catastale Euro

2.246,59, Via dei Pini 10, Piano T-1;

➤ Foglio 63 particella 181 sub. 2, Cat. C/6, Classe 5,

Consistenza 23 mq., Superficie Catastale 23 mq., Rendita

Catastale Euro 153,23, Via dei Pini 10, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO):

➤ Foglio 63, particella 181, destinazione Ente Urbano,

superficie mq. 1.150.

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'Esecutato.

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.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Detti bene formano tra loro corpo unico fra i seguenti confini: via dei Pini, mappale 180, mappale 182 e forse altri e più precisi confini;

PROPRIETÀ

esecutato per la nuda proprietaria al 100% e **altro soggetto non esecutato** per l'usufrutto al 100%.

PROVENIENZA DEL BENE

Quanto in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di atto di individuazione di legati a rogito del notaio Iacopo Bersani del 22/11/2004 rep. 32500 raccolta 5513, giusto testamenti olografi, pubblicati con atto a rogito dottor Iacopo Bersani, notaio Bologna, in data 10 dicembre 2003 rep. n. 30116/5052 della Signora *****, deceduta il 25 novembre 2003.

La denuncia di successione è stata registrata a Milano il 25 novembre 2004 al n. 778/2004, trascritta a Bologna il 10 gennaio 2005 all'art. 965.

Risulta trascrizione tacita dell'eredità a rogito del Notaio Sabrina Naldi in data 14/07/2005, rep. 8019, racc. n. 1408 trascritta in data 23 luglio 2005 in Bologna al n. 26913 reg. part. e n. 44975 reg. gen. ***riferita su beni non oggetto del***

presente pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

- Trascrizione in Bologna alla form. N. 38490 del 20 novembre 2019 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna in data 14 ottobre 2019, rep. 10447;
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3418 del 16 aprile 2009 di ipoteca giudiziale di €. 200.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23 marzo 2009, rep. N. 1448/2009, a garanzia di una somma di E. 159.438,92;
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8801 del 13 settembre 2010 di ipoteca legale di €. 68.006,02 derivante da art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termini ed art. 50, emessa in data 15 luglio 2010, rep. N. 106091/122, a garanzia di una somma di €. 34.003,01
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di €. 9.089.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. N. 2618/2011, a garanzia di una somma di E. 7.173.932,91
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3057 del 26 maggio 2015 di ipoteca legale di €. 1.385.491,86, derivante da ruolo (ex

art. 77 del dpr 602/73), emesso in data 22 maggio 2015,

rep. n. 651/12215, a garanzia di una somma di €.

692.745,93 – gravante sul bene oggetto di perizia e altri.

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 regolare

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pianoro sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione prot. N. 5048 del 15/03/1962 per la costruzione di una villetta;
- Abitabilità rilasciata il 7 maggio 1962;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1045 rilasciata il 31/07/1987.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato non sono state riscontrate difformità sebbene si segnala che non risulta depositata la richiesta del certificato di abitabilità così come prescritto nel documento di rilascio della sanatoria.

Inoltre si segnala che gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune

risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, pertanto se si dovessero riscontrare delle difformità relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

In ultimo sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il deposito della richiesta di agibilità oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente obbligatoria ai fini del rilascio dell'agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica registrato in data 04/08/2015 codice identificativo 03504-077516-2015 redatto dall'Ing. Lorenzo Ziosi numero di accreditamento 03504, valevole fino al 04/08/2025.

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

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'intera villa è occupata in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 29/07/2015 per la durata di anni 6 a partire dal 01/08/2015 al 31/07/2021 e rinnovato di uguale periodo in mancanza di disdetta da inviare 3 mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 2 serie 3T al n. 6949 del 05/08/2015.

Il canone annuo pattuito è di € 7.200,00 da corrispondere in 12 rate mensili di €. 600,00.

Nel contratto di locazione viene riportato che:

“l'importo di tale canone annuo, inferiore a quello di mercato, è stato determinato in tale misura in considerazione dello stato di fatto attuale in cui si trova il bene locato e dei lavori/opere che i conduttori eseguiranno”.

Si segnala che il canone di locazione non risulta congruo alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma.

Per completezza di informazione si evidenzia che in sede di sopralluogo si è potuto constatare uno stato manutentivo pessimo pertanto non sembrano essere stati eseguiti i lavori di cui al contratto.

Preso atto che la locazione è antecedente il pignoramento e pertanto opponibile ad esso, la scrivete effettuerà la valutazione del bene come occupato con titolo applicando una riduzione di mercato che varia tra il 10% e 20%.

Nulla osta ad eventuali diverse considerazioni dovessero emergere in sede di udienza.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ci troviamo nel Comune di Pianoro di 17.461 abitanti della città metropolitana di Bologna. È sede amministrativa dell'Unione Montana Valli Savena-Idice. Nel 2009 un'indagine del settimanale Panorama ha piazzato Pianoro al 14° posto fra i 100 "borghi più felici" d'Italia, primo fra i comuni della provincia di Bologna.

Le frazioni che lo costituiscono sono:

Carteria, Guzzano, Livergnano, Montecalvo, Monte delle Formiche, Montelungo, Musiano, Pian di Macina, Rastignano, Riosto, San Salvatore di Casola con il Botteghino di Zocca, Sesto, Zena, Zula.

La villa si trova nella zona di Pianoro Vecchio, è stata costruita negli anni 1962 e si presenta ancora nella conformazione originaria, ha le finiture dell'anno di costruzione e si presenta in pessimo stato manutentivo sebbene molto appetibile in considerazione della posizione e delle metrature.

La villa, di forma rettangolare è disposta su due livelli

fuori terra con ampio portico al piano terra e terrazzo al piano primo, in particolare è costituita da una corte esclusiva di circa 1.500 mq. sistemata in parte a verde e in parte pavimentata con cubetti di porfido, al piano terra abbiamo un ampio ingresso di circa 20 mq. alla cui destra troviamo un ampio ambiente ad uso soggiorno/cucina di mq. 50 circa dismesso ed usato a deposito. Dall'ingresso attraverso un corridoio di mq. 8 circa vengono disimpegnate tre camere rispettivamente di mq. 15, 16 e 14 circa oltre un bagno di mq. 4. Dal corridoio si accede all'autorimessa di mq. 23.

Tutti gli ambienti del piano terra sono utilizzati a deposito. Sempre al piano terra troviamo ubicata la centrale termica collegata direttamente con l'esterno, allo stato attuale la caldaia presente nonostante sia vecchia e vetusta funziona sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda.

Giunti al piano primo troviamo i seguenti ambienti:

soggiorno di circa mq. 32, sala da pranzo di mq. 16 circa, cucina di mq. 16, corridoio di mq. 14 che disimpegna quattro camere rispettivamente di mq. 12, 14, 15 e 16 circa oltre due bagni di mq. 6,50 e 4,60. Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza di mq. 70 circa.

L'intera villa si presenta in pessimo stato manutentivo, e necessita di interventi importanti oltre il completo rifacimento degli impianti. Anche il terrazzo del primo piano è totalmente da rifare viste le infiltrazioni presenti al piano sottostante in

corrispondenza del portico.

Completa la proprietà un'autorimessa ubicata al piano

terra di mq. 23 circa oltre la corte di circa 1.500 mq.

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 DELLA VILLA, AUTORIMESSA, TERRAZZO E CORTE.

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.
T-1	abitazione	293	1,00	293
T	autorimessa	23	0,25	6
1	terrazzo	70	0,35	24
T	corte	150	0,20	30
T	corte	1.350	0,02	27

Totale commerciale circa mq 380

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 20%.

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 2021 che per il Comune di

Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le abitazioni

da ristrutturare, con valori medi delle compravendite tra €/mq.

1.100,00 ÷ 1.400,00;

Il Borsino Immobiliare, che per il comune di Pianoro (Pianoro

nuovo e Pianoro vecchio) valuta le ville (senza distinzione sullo

stato manutentivo) valori medi delle compravendite tra €/mq.

1.706,00 ÷ 2.084,00;

L'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per il

comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le

ville stato manutentivo normale tra €/mq. 1.900,00 ÷

2.200,00.

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, autorimessa terrazzo e corte: m² 380 x €/m² 1.100,00

= € 418.000,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di**

mercato della piena proprietà dell'immobile libero €

418.000,00.

Effettuando l'abbattimento dovuto allo stato occupazionale il

valore di mercato della piena proprietà dell'immobile

locato è di € 355.300,00.

Alla luce del diritto pignorato, in considerazione l'età

dell'usufruttuario (anni 65) e in base al coefficiente di calcolo

prefissato dal D.M. 12 dicembre 2019 - in G.U. n. 293 del

14.12.2019 - in vigore dal 1° gennaio 2020 per calcolare la

reale incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda

proprietà - applicando i coefficienti aggiornati al DM 31

dicembre 2021 si ha:

Valore della piena proprietà: € 355.300,00

Tasso interesse legale: 1,25 %

Coefficiente 40.00

Età in anni dell'usufruttuario: 65

Valore dell'usufrutto: € 177.650,00

Valore della nuda proprietà: € 177.650,00

Pari al 50 % della piena proprietà

In ultimo effettuando gli opportuni abbattimenti che

tengono conto della vendita forzata così come spiegato in

premessa si ottiene:

VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERO USUFRUTTO DEL

LOTTO QUARANTADUE

€ 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/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 2 giugno '22

(Arch. Daniela GIANNINI)