

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 78/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Divisione

R.G. 3031/22

contro

* * *

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzioni immobiliari composte da tre unità immobiliari con ingresso autonomo, 2 ad uso ufficio e 1 ad uso negozio, disposte su due livelli piano rialzato e seminterrato, site in Via G. Matteotti 7, 9, 11.

Presenti difformità edilizie da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità in parola sono distinte nel Comune di Castello D'Argile beni intestati a:

1. _____ – Proprietà per 1/2 della piena

proprietà e di 1/4 dell'usufrutto (ESECUTATO)

2. _____ - Proprietà della quota di 1/4

dell'usufrutto

3. _____ - Proprietà della quota di 1/e della

nuda proprietà

Catasto Fabbricati del Comune di Castello D'Argile - Foglio 11

- map. 154 sub 6, Categoria A/10, Classe 1, consistenza vani 2, via G.

Matteotti n. 13 piano T-S1 (ufficio) (toponomastica variata);

- map. 154 sub 8, Categoria A/10, Classe 1, consistenza vani 2, via G.

Matteotti n. 13 piano T-S1 (ufficio) (toponomastica variata);

- map. 154 sub 17, Categoria C/1, Classe 4, consistenza mq 45, via G.

Matteotti n. 13 piano T-S1 (negozio) (toponomastica variata);

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto coincidono

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONDOMINIO

È costituito Condominio. Da quanto comunicato dall'amministratore condominiale risultano ad oggi esserci pendenze a debito per € 571,05.

CONFINI

Strada Comunale, beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Bologna (BO) in via Altura n. 11 appartiene a:

1. _____ – Proprietà per 1/2 della piena proprietà e di 1/4 dell'usufrutto (ESECUTATO)

2. _____ - Proprietà della quota di 1/4 dell'usufrutto

3. _____ - Proprietà della quota di 1/e della nuda proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

- _____ acquistarono la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili in esame dalla SAE snc con sede in Bologna.

Atto a magistero del Notaio _____ in data 8/6/1984 rep. 37.549, trascritto a Bologna il 26/6/1984 al n. 12814;

- Successivamente _____ acquistarono la quota di 1/4 ciascuno dell'usufrutto degli immobili in esame da _____. Atto a magistero del Notaio _____ in data 5/2/2013 rep. 32173, trascritto a Bologna il 15/02/2013 al n. 4368.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato dichiara di essere in separazione dei beni

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione notarile a cui si rimanda per il dettaglio:

Trascrizioni ed iscrizioni che verranno cancellate dal G.E.:

Elenco dei gravami:

- pignoramento a favore di _____ trascritto a

Bologna in data 24/09/2020 ai numeri 26940/41179 è stata

pignorata a _____ la proprietà per la quota di

1/2 della piena proprietà e di 1/4 dell'usufrutto dei seguenti

beni immobiliari:

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o all' Imposta di

Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla

normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Castello D'Argile risulta quanto segue.

Il fabbricato sito in via G. Matteotti, la cui costruzione originaria è

post 1967, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal

Comune di Castello D'Argile:

- Concessione Edilizia PG. 2998/1978;
- Proroga Concessione Edilizia PG. 2431/1980;
- Voltura Concessione Edilizia PG. 2776/1982;
- Denuncia di Inizio Attività PG. 2978/1995 (sub 17)
- Denuncia di Inizio Attività PG. 4121/1995 (sub 17)
- Certificato Conformità edilizia e Agibilità P.G. 10910/2007 (sub 6)
- SCIA P.G. 4112/2015 (sub 17)
- C.C.E.A. P.G. 33992/2016 (sub 17)

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato si sono

riscontrate difformità edilizie.

Tali difformità rientrano fra le tolleranze costruttive di cui al richiamo nella L.R. n. 23/2004 all'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23 del 21.10.2004.

In ogni caso sarà sempre possibile richiedere la sanatoria ai fini della regolarità edilizia, procedendo alla presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria; in tale circostanza l'importo a titolo di sanzione da corrispondere al Comune di Bologna è orientativamente quantificabile in € 2.000,00, oltre a oneri concessori e spese tecniche sempre a carico dell'aggiudicatario.

Preme allo scrivente precisare che non è stato possibile accedere all'interrato del sub 6 in quanto intercluso da struttura in legno realizzata sopra la scala

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate di certificazione energetica:

- **Sub. 6** APE rilasciata in data 29/04/2019 codici identificativi 07029-030172-2019, valevole sino al giorno 29/04/2029, redatto dal geom. Andrea Lelli, numero di accreditamento 07029. Nel predetto certificato si attesta che l'unità oggetto di perizia è posta in **Classe Energetica D.**
- **Sub. 17** APE rilasciata in data 30/09/2015 codici identificativi 07029-095999-2015, valevole sino al giorno 30/09/2025, redatto dal geom. Andrea Lelli, numero di accreditamento 07029. Nel predetto certificato si attesta che l'unità oggetto di perizia è posta in **Classe non determinabile poiché privo di impianto termico.**
- **Sub. 8** APE rilasciata in data 26/04/2019 codici identificativi

07029-029642-2019, valevole sino al giorno 26/04/2029,

redatto dal geom. Andrea Lelli, numero di accreditamento

07029. Nel predetto certificato si attesta che l'unità oggetto di

perizia è posta in **Classe Energetica F**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le tre unità immobiliari sono nella disponibilità dei comproprietari e quindi anche dell'esecutato.

Per il sub 6 è stato fornito un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, datato 01/03/2020, stipulato dal solo Signor _____ e dalla Signora _____.

Validità fino a revoca. Non opponibile alla procedura, pertanto non se terrà conto in sede estimativa

Vedasi documentazione allegata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di perizia è costruito con struttura mista e tamponamenti in muratura di laterizio, coperto a falde e si eleva su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

Si tratta di tre unità affiancate fronte strada, tutte con accesso indipendente e interrati esclusivi con collegamento mediante scala interna.

Il Sub 6 e il sub 8 hanno destinazione ad ufficio e il sub 17 a negozio.

Avendo le tre unità in comunione l'impianto di riscaldamento (ancorché per il sub 17 attualmente risulterebbe distaccato pur conservando l'impiantistica radiante), ed essendo adiacenti in confine una all'altra, lo scrivente ritiene che sia più conveniente la vendita in un unico lotto.

Il grado delle finiture è sufficiente:

o pareti intonaco tinteggiato

o pavimenti:

• negozio/uffici ceramica

• bagni ceramica

o porte interne legno tamburato

o serramenti finestre legno e vetro camera

o bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando

o impianti:

• elettrico sottotraccia

• riscaldamento centralizzato (caldaia posizionata nel sub 8 – sub

17 risulterebbe distaccato)

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità

degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 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 SUPERFICIALE

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 per le unità immobiliari

esaminate 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 superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
 - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL BENE

Ristorante

Destinazione	Sup. commerciale in mq ragg.
---------------------	-------------------------------------

Sub 6 - Ufficio	60,00 ca
-----------------	----------

Sub 8 - Ufficio	64,00 ca
-----------------	----------

Sub 17 - Negozio	<u>60,00 ca</u>
------------------	-----------------

TOTALE SUP. COMM. RAGG.	184,00 ca
--------------------------------	------------------

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 12 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 *definita tra il 15% e il 35%*.

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.

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 della FIAIP*).

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata 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 e dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

LOTTO UNICO

Ufficio	m ²	124,00 x €/m ²	1.000,00 = €	124.000,00
Negozio	m ²	60,00 x €/m ²	1.000,00 = €	60.000,00
Totale			€	<u>184.000,00</u>

La valorizzazione espressa per l'unità in cifra tonda, è determinata in € 184.000,00.

Si detarrà il 25% ca del valore stimato pari a ca € 46.000,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 184.000,00
-------------------------------------	--------------

Percentuale di abbattimento circa	25 %
--	-------------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 138.000,00
--------------------------------------	--------------

(euro centotrentottomila/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 17 maggio 2021

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Giorgio Sanna)

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Castello D'Argile
- N. 3 planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Titoli edilizi
- Agibilità
- Raccolta fotografie
- Contratto di comodato d'uso gratuito
- Atto notaio dott. Filiberti
- Relazione Notarile (copia)
- APE per ciascuna unità

