

| | | |
|--|--|----------------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI | |
| | * * * | N. 284/23 |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. ESEC. |
| | * * * | <u>ALLEGATO "A"</u> |
| | CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE | <u>LOTTO unico</u> |
| | Piena Proprietà di un trilocale al piano terra, con ingresso indipendente, in | |
| | via Savena Vecchia 549/2, all'ingresso nord-est della frazione di San | |
| | Gabriele in comune di Baricella. L'appartamento si sviluppa su soggiorno | |
| | con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato. È | |
| | di pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto nella corte retrostante | |
| | l'edificio. La superficie commerciale è pari a 66 mq. | |
| | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | |
| | L'immobile oggetto di stima risulta così identificato: | |
| | Comune di Baricella (BO) A665, via Savena Vecchia n. 549/2, Piano T, | |
| | Foglio 16 Particella 32 Subalterno 28, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza | |
| | 3,5 vani. | |
| | Comune di Baricella (BO) A665, via Savena Vecchia n. 549/2, Piano T, | |
| | Foglio 16 Particella 32 Subalterno 23, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza | |
| | 12 mq. | |
| | Non esiste corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale. | |
| | Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla | |
| | escluso, per l'aggiornamento della planimetria catastale. | |
| | PROPRIETÀ | |
| | Piena proprietà. | |
| | | |

CONFINI

L'immobile confina con parti comuni e altre proprietà.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c. Alcune di dette parti comuni risultano identificate nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della denuncia di variazione n. BO0244267 del 03/09/2010, come segue:

- vano scala comune ai subb. 27, 29, 30, 31, 32, distinto al foglio 16 mappale 32 sub. 25 b.c.n.c.;

- portico comune ai subb. 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 36, distinto al foglio 16 mappale 32 sub. 26, b.c.n.c.;

- area cortiliva comune a tutti i subb. esclusi i subb. 12, 13, 14, distinta al foglio 16 mappale 32 sub. 16, b.c.n.c.;

si precisa inoltre che:

- sono parti comuni il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato, i muri perimetrali degli edifici, le facciate, i tetti e lastrici solari in genere, le scale, le intercapedini, i locali che servono all'uso e al godimento comune, l'area di sedime del complesso condominiale, la rete della fognatura, i tubi di scarico delle acque bianche e nere, gli impianti comuni.

Rogito di provenienza ART. 6) *L'immobile è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione lega le di esistere; in particolare con la servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia sulla corte individuata con il subalterno 16, particella 32*

del foglio 16,, così come ben specificato nell'atto a rogito Notaio

Le parti danno atto che sia per destinazione del padre di famiglia sia a seguito dell'atto a rogito notaio a favore delle unità immobiliari poste nel fabbricato in oggetto e delle limitrofe proprietà della società venditrice, competono il diritto di accesso pedonale e carraio al subalterno 16, transitando sulle corsie centrali del mappale 18 sub. 1 e del mappale 33 sub. 35, con uscita a senso unico sul mappale 85.

Le parti danno altresì atto che:

- vengono vietati, al di fuori degli appositi spazi delineati e riservati, la sosta ed il deposito di qualsiasi cosa sulla particella 32 subalterno 16.

La Parte Acquirente prende atto che la società venditrice ha provveduto a redigere il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, e dichiara di approvarne ed accettarne il loro contenuto, espressamente subentrando in tutti i relativi obblighi, pattuizioni e diritti.

Da quanto è stato possibile appurare, non esiste alcun regolamento di condominio, né tabelle millesimali

VINCOLI E ONERI

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri.

CONDOMINIO

Non è stato rilevato alcun amministratore del condominio.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

Precedente: Atto di costituzione di società e conferimento beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria...

Ipoteca giudiziale...

Pignoramento immobiliare....

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del comune di Baricella, il condominio è in ambito AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori (TIT.IV - capo 4.2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile, nella sua originaria consistenza, è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia è stata rilasciata dal Comune di Baricella concessione edilizia n. 36/97 del 30/12/1997, rif. prot. n. 12357, prorogata e dal Responsabile del Settore come da relative richieste del 14/12/2002 prot. n. 13910, del 8/11/2001 prot. n. 13181, del 19/11/2003 prot. n. 13433 e del 19/11/2003 prot. n. 13433;

- in data 10 agosto 2004, per varianti in corso d'opera, è stata presentata D.I.A. prot. n. 9473;

- in data 14 dicembre 2004 è stata presentata comunicazione di fine lavori e,

in data 17 dicembre 2004 prot. n. 14658, la richiesta del certificato di

conformità edilizia e agibilità; da intendersi accolta a seguito del silenzio

assenso per decorso dei termini;

- in data 22 dicembre 2010, per interventi di manutenzione straordinaria è

stata presentata DIA in sanatoria prot. 15138 (la cantina è diventata una

camera).

Non esiste corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria presentata con

DIA in sanatoria prot. 15138. Il bagno risulta ampliato a scapito del

soggiorno; lo scostamento del muro è di circa 30 cm. Inoltre, è presente uno

scatolare nella camera da letto matrimoniale.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla

escluso, necessari per raggiungere la conformità edilizia e urbanistica

dell'immobile.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in

data 19/11/2014, codice identificativo n. 02549-140198-2014, valevole fino

al 19/11/2024. Nel certificato si attesta che l'unità immobiliare è posta in

classe energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Ai fini della vendita giudiziaria l'immobile va considerato libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà di un trilocale al piano terra, con ingresso indipendente, in via Savena Vecchia 549/2, all'ingresso est della frazione di San Gabriele in comune di Baricella. L'appartamento si sviluppa su soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere da letto e bagno finestrato. È di pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto nella corte retrostante l'edificio. La superficie commerciale è pari a 66 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è discreto; precarie le condizioni di manutenzione:

- Pareti: intonacate e tinteggiate con evidenti segni di umidità conseguenza anche di problemi di risalita di umidità;
- Pavimenti: ceramica;
- Porte interne: in simil legno chiaro tamburato (colore avorio);
- Porta di accesso: in PVC e vetro e scuri di color marrone; altra porta di accesso dalla camera da letto matrimoniale;
- Finestre: in PVC color legno con vetro camera e scuri;
- Bagno: finestrato con doccia (senza box doccia);
- Impianto di riscaldamento: caldaia installata nel soggiorno e termosifoni in ghisa. L'impianto di raffrescamento è riferito non funzionante.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative e al

Regolamento Edilizio vigenti.

- il fabbricato può risultare in tutto o in parte non adeguato alla normativa sulla certificazione statica. La tipologia strutturale dispone di minori risorse statiche della attuale richiesta normativa. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né certificati di collaudo statico;

- l'immobile non gode di aree esterne di pertinenza. Gode del solo posto auto scoperto sul retro dell'edificio e, in particolare, non gode dell'uso dell'area antistante il fronte di affaccio di porte e finestre.

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 dell'immobile esaminato 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%.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale dell'immobile è, a titolo indicativo, pari a **70,00**

mq.

| Destinazione | Superficie | | Indice mercantile | | | Sup. commerciale | |
|-------------------------------------|------------|----|-------------------|------|---|------------------|----|
| | mq | | x | | = | mq | |
| Appartamento | mq | 63 | x | 1 | = | mq | 63 |
| Posto auto esterno | mq | 12 | x | 0,25 | = | mq | 3 |
| Superficie commerciale ragguagliata | | | | | | mq | 66 |

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.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. 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.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.).

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 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione è effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo) e di cui sia già stata definita la libera contrattazione.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

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

Trattasi di un trilocale al piano terra, con ingresso indipendente, in via Savena Vecchia 549/2, all'ingresso est della frazione di San Gabriele in comune di Baricella. L'appartamento si sviluppa su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno finestrato. È di pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto nella corte retrostante l'edificio. La superficie commerciale è pari a 66 mq.

Il grado delle finiture è discreto; come anche le condizioni di manutenzione, ad eccezione dei muri che evidenziano importanti problemi di umidità.

La valutazione del più probabile valore di mercato si basa sull'appetibilità complessiva dell'immobile in considerazione anche:

- delle sue caratteristiche estrinseche: l'edificio è all'ingresso nord-est della frazione di San Gabriele in comune di Baricella, in una posizione non comoda ai servizi;
- delle sue caratteristiche intrinseche: assenza di area esterna di pertinenza, ad esclusione del posto auto scoperto; della presenza di umidità nei muri; dell'APE in classe "F" , non performante dal punto di vista energetico; delle precarie condizioni di manutenzione del bagno e dei muri; della mancata corrispondenza edilizia e catastale;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Tenuto conto di quanto già espresso in precedenza e anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;
- vincoli e oneri giuridici;

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nulla escluso, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE € 60.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 52.000,00