

Roberta Monti
Architetto
Galleria Maestri del Lavoro 6
44042 Cento (Fe)
e-mail: arch.robortamonti@gmail.com
cell. 333-4203473

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 304/23 R.G.Es.

promosso da

Creditore Procedente

Contro

Esecutati

PREMESSA

La scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore di --- (c.f. ---), trascritto a Bologna il 23.11.2023 al Reg. Part. n. 40678 e Reg. Gen. n. 55023 contro --- e ---, per la piena proprietà, è stato pignorato il seguente bene immobile:

- Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posto al piano terzo con cantina al piano seminterrato in San Lazzaro di Savena (Bo) via Ponte Buco n. 10.

Nella Nota di Trascrizione del 23.11.2023 il bene in oggetto è così identificato:

Roberta Monti
Architetto

▪Catasto Fabbricati – Comune di San Lazzaro di Savena (Bo) - Foglio 16

Particella 210 Sub 57 – Natura A3 Abitazione di tipo economico - via
Ponte Buco n. 10.

Trattandosi di n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo con relativo
accessorio, **si dispone la vendita in un UNICO LOTTO.**

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo posto al terzo piano
(catastale) con cantina al piano seminterrato in San Lazzaro di Savena (Bo)
via Ponte Buco n. 10 di complessivi mq 85,00 ca.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico
dell'aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto
Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena, intestato a “ --- (c.f. ---) -
per la quota di proprietà di 1/2 e --- (c.f. ---) - per la quota di proprietà di
1/2“ come segue:

CATASTO FABBRICATI

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
16	210	57	-	3-S1	Via Ponte Buco n. 10	A/3	1	vani 5	mq 84	€ 645,57

Totale escluse aree

scoperte: mq 83

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è altresì identificato al Catasto
Terreni Foglio 16 Part. 210 Qualità Ente Urbano superficie mq 943.

La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo non è corrispondente allo stato di fatto.

Ai fini dell' "Imposta municipale propria" (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'immobile ad uso abitativo risulta pari a €108.455,76.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione.

Il bene pignorato è compreso nella suddivisione delle spese comuni e quindi nella Tabella Millesimale del Condominio di Via Pontebuco n. 10 – Via Bellaria 2 (c.f. 91273220375).

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

In data 26.02.2024 l'amministratrice del Condominio di via Pontebuco 10 – via Bellaria 2 Sig.ra --- di Ozzano dell'Emilia (Bo) ha comunicato alla scrivente via e-mail l'ammontare delle Spese Condominiali pari a uno scoperto di €1.493,97 (esercizio 2023/2024) .

Attualmente sono in corso lavori riguardanti l'efficientamento energetico Superbonus 110% che hanno interessato le parti condominiali, nello specifico l'involucro edilizio; le spese condominiali a carico della proprietà

Roberta Monti
Architetto

risultano escluse dalla determinazione suddetta e non sono state ancora determinate in modo definitivo.

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta occupato dai proprietari; sono presenti cose e arredi.

CONFINI

La porzione di fabbricato abitativo e relativo accessorio confinano con parti comuni, beni terzi e salvo altri .

PROPRIETÀ

La porzione di fabbricato ad uso abitativo e relativo accessorio appartiene al Sig. --- e alla Sig.ra --- per la piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è pervenuto, così come riporta anche la relazione notarile agli atti, in forza di :

•Atto Notaio --- di Bologna del 07.12.2007 Rep. n. 3467/2234 trascritto a Bologna il 24.12.2007 ai nn. 45106 Reg. Part. e 80069 Reg. Gen.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietari per la quota di ½ ciascuno dell'immobile pignorato sono il Sig. - -- e la Sig.ra --- che dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo al bene in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti :

▪ Nota di Iscrizione N. 80070/19089 del 24.12.2007 Ipoteca Volontaria da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito Notaio --- del 07.12.2007 Rep. n. 3468/2235 a favore di --- sede Bologna cf ---

Roberta Monti
Architetto

Domicilio Ipotecario eletto Agenzia di Casalecchio di Reno – Porrettana

contro --- per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale – --- per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto

▪ Nota di Iscrizione N. 28496/5044 del 27.05.2009 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs., pubblico Ufficiale ---- sede Napoli Rep. n. 114001/20 del 12.05.2009 a favore --- sede Napoli cf --- Domicilio Ipotecario eletto Bologna Via Svampa 11 contro ---- per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale – --- per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto

▪Nota di Iscrizione N. 14516/2712 del 22.03.2022 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma rep. n. 4679/2022 del 21.03.2022 a favore: --- – sede Roma cf --- (Domicilio Ipotecario eletto Via Svampa 11 – Bologna) contro --- per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto

▪Nota di Iscrizione N. 55023/40678 del 23.11.2023 Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiz. Unep C/o il Trib. Di Bologna- sede Bologna rep. n. 8276 del 23.10.2023 a favore --- sede Roma cf 16030641001 contro --- per il diritto di proprietà per la quota di ½ – --- per il diritto di proprietà

Roberta Monti
Architetto

per la quota di ½

Gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La piena proprietà è a favore del Sig. --- e della Sig.ra --- per la quota di ½ ciascuno; la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il RUE del Comune di San Lazzaro di Savena (Associazione Intercomunale Terre d'Acqua) approvato con D.C.C. N° 27 del 08.06.2010 e successivi aggiornamenti la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è sita all'interno degli " *Ambiti AUC-5 – Ambiti urbani consolidati* " di cui al capo II della normativa.

Il fabbricato risulta altresì inserito per il PSC nel " *Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa* ".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. Allo stato del sopralluogo i lavori riferiti all'efficientamento energetico Superbonus 110% per le porzioni condominiali non sono ancora terminati; per quanto riguarda l'immobile in oggetto, invece, tali interventi risultano di fatto conclusi, pertanto la certificazione energetica relativa al medesimo è risultata fattibile.

L'immobile abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 26.03.2024 dall'Arch. Luca Brunamonti codice

Roberta Monti
Architetto

identificativo N° 07336-550860-2024 numero di accreditamento 07336

valevole sino al giorno 26.03.2034.

Classe Energetica D.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Dall'archivio delle pratiche edilizie del Comune di San Lazzaro di Savena, il fabbricato urbano è stato costruito precedentemente al 1967 in forza di:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 20.08.1960 Prot. n. 1441/60 cert. N. 1087 oltre Variante in Corso d'Opera riguardante i prospetti;

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23.05.1961 Prot. n. 1441 cert. N. 1087/A;

- Comunicazione Art. 26 Legge 47/85 presentata il 01.03.1995 e 07.06.1995; trattasi di pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza ma riguardanti altra unità immobiliare;

- D.I.A. in Sanatoria del 26.11.2007 Prot. n. 2007/49735 (riguardante anche parti comuni); STATO LEGITTIMO CANTINA;

- D.I.A. del 04.01.2008 Prot. n. 311/25140; STATO LEGITTIMO APPARTAMENTO.

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme né alla planimetria catastale né allo stato legittimo; premesso che, per quanto riguarda le parti comuni sono in corso interventi per l'efficientamento energetico di cui al Superbonus 110 % in forza di CILAS n. 48449 del 10.11.2022 (coibentazione involucro edilizio) rispetto allo stato legittimo è stato rilevato quanto segue:

per l'appartamento

- ispessimento dei muri perimetrali per installazione di cappotto termico;

Roberta Monti
Architetto

- difformità planimetriche riguardanti le dimensioni dei vani;

- difformità planimetrica riguardante il vano doccia;

- difformità planimetrica riguardante il terrazzino; il terrazzino misurato al lordo della barriera metallica ha dimensioni inferiori rispetto allo stato legittimo che comunque non riporta quote scritte;

- difformità interna della porta finestra della zona cucina per infisso limitato alla dimensione di finestra;

per la cantina

- difformità planimetrica riguardante la dimensione del vano; si segnala che sul lato verso il vano scala è stato posizionato un pannello che determina una misura inferiore della larghezza.

Si aggiunge, inoltre, che come evidenziato nella relazione tecnica riferita allo stato legittimo la finestra della camera matrimoniale non rispetta i requisiti di illuminamento, così come era anche per il titolo abilitativo di cui alla DIA in Sanatoria del 2007 (la Licenza Edilizia del 1960 non riporta quote scritte).

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena (Bo) e, a titolo puramente informativo, le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di CILA a sanatoria; la sanzione è pari a € 516,00 oltre €150,00 per diritti di segreteria.

Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto è risultato occupato dal Sig. --- e dalla Sig.ra --- ; sono presenti cose e arredi.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Roberta Monti
Architetto

La zona in cui è posto l'immobile oggetto di perizia è sita nella zona pedicollinare a sud della via Emilia, al limite della via Bellaria che definisce il confine con il centro del capoluogo; la zona è a vocazione perlopiù residenziale caratterizzata da edifici degli anni '60 e '80.

Il fabbricato è una costruzione con tipologia condominiale che si sviluppa su 4 piani oltre a piano terra/seminterrato, distribuito da 2 vani scala (non è presente l'ascensore) con accesso sulla via Bellaria e sulla via Pontebuco.

Alla data del sopralluogo l'intero fabbricato è oggetto di interventi di riqualificazione energetica relativi al Superbonus 110% non ancora definitivamente conclusi; l'intero fabbricato è ancora occultato dai teli di protezione fissati al ponteggio (a parte il prospetto sulla via Bellaria che è quasi libero) ed è anche per questo che il rilievo fotografico delle facciate è risultato limitato.

L'appartamento in questione è posto al 3° piano (catastale), con cantina al piano seminterrato; l'ingresso distribuisce la zona giorno costituita da pranzo-soggiorno e zona cucina e il corridoio zona notte costituito da 2 camere da letto e un bagno; il pranzo soggiorno gode dell'affaccio su un terrazzo di modeste dimensioni.

L'appartamento è esposto verso Nord-Est.

L'altezza dei vani è pari a 3,00 ml ca; la cantina è raggiungibile sempre dal vano scala condominiale ed ha altezza pari a circa 2,70 ml.

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura e c.a.; il paramento murario è ad intonaco tinteggiato e listelli in cotto faccia vista.

Finiture. La pavimentazione è costituita da parquet in legno; solo il bagno è piastrellato con ceramica, materiale che costituisce anche il rivestimento del

medesimo ambiente e della zona cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in pvc con vetro termophane; gli infissi esterni sono tapparelle in plastica; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato con finitura laccata.

La cantina ha pavimento in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate (a parte quella riferita al vano d'accesso che internamente è solo tinteggiata e non intonacata), soffitto tinteggiato e non intonacato; porta d'ingresso in metallo.

Impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia; il riscaldamento è autonomo e avviene con caldaia a gas posta nel bagno; la produzione di acqua calda sanitaria può avvenire anche tramite un boiler elettrico posto sempre in bagno; i radiatori sono in alluminio, non sono presenti valvole termostatiche, mentre è presente un cronotermostato nel corridoio zona notte; nel vano pranzo-soggiorno e nelle camere da letto sono presenti 3 split per il condizionamento con macchina esterna (attualmente smontata visto i lavori ancora in corso) posta in facciata in corrispondenza del terrazzino.

L'impianto elettrico della cantina è esterno.

In estrema sintesi,

- l'immobile ad uso abitativo oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione buone; da segnalare che nel soffitto del bagno e della zona cucina, in due angoli, sono presenti 2 zone che denotano problemi legati plausibilmente a infiltrazione e/o ponte termico con sfaldamento dello strato superficiale della finitura;
- funzionalità della destinazione specifica: ottima;

Roberta Monti
Architetto

- appetibilità complessiva dell'immobile: ottima se si esclude la mancanza dell'ascensore.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione 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 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 ad uso abitativo è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda, 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.
- per il 25% la superficie della cantina al piano interrato in quanto non collegata direttamente ai locali principali;

Roberta Monti
Architetto

- per il 30% la superficie del balcone in quanto comunicante con i vani principali.

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

CONSISTENZA DEL BENE

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:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
210	57	Abitazione	83,50	1,00	83,50
		Balcone	2,66	0,30	0,80
		Cantina	2,23	0,25	0,56

La superficie commerciale complessiva dell'immobile ad uso abitativo si assume in cifra tonda pari a mq 85,00.

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

Roberta Monti
Architetto

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 9 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 10%.

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.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito, in modo limitato, di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- appartamento di mq 105 in Comune di San Lazzaro di Savena, Via Pontebuco, stato buono-abitabile, riscaldamento centralizzato, 5 locali, 1 bagno, cantina, offerto a €240.000,00 (circa €/mq 2.286,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);
- appartamento di mq 110 in Comune di San Lazzaro di Savena, Via Bellaria, classe immobile media, 4 locali, 1 bagno, offerto a

Roberta Monti
Architetto

€300.000,00 (circa €mq 2.727,00) (quotazione estratta da

Immobiliare.it);

- appartamento di mq 104 in Comune di San Lazzaro di Savena, Via Venezia, classe immobile signorile, stato ottimo ristrutturato, 4 locali, 1 bagno, offerto a €349.000,00 (circa €mq 3.358,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it).

Le informazioni suddette necessitano di un “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 nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2023: Comune di San Lazzaro di Savena – Frazione Pedecollinare, Croara, Pizzocalvo - abitazioni, “ristrutturati internamente” valore minimo €mq 2.600,00 valore massimo €mq 3.000,00 ;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell’Agenzia del Territorio*, 1° semestre 2023, Comune di San Lazzaro di Savena, Fascia periferica Zona Collinare, Ponticella Alta, Croara, Villaggio Martino, Rastignano, Zona OMI D9 (a cavallo con la Zona B1) abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale, valori medi €mq 2.100,00 ÷ 2.550,00.

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.

Appartamento con cantina mq 85,00 x €2.700,00/mq = €229.500,00

Detraendo il 10% circa (€22.950,00) per tenere conto della vendita forzata,
si ottiene in cifra tonda €207.000,00, pertanto si ha:

VALORE DEL LOTTO UNICO : Il valore del bene è stimato a corpo e
non a misura in **€207.000,00 (euroduecentosettemila/00).**