

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 250/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 06.05.2024

Ore 12.45

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato posto in Comune di Argelato (BO) Via Centese n. 286, costituita da appartamento al piano secondo composto da: ingresso, ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e due terrazze; con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato e una autorimessa al piano seminterrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità in parola sono intestate a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)

Distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato

• **Foglio 3**

○ **map. 227 sub 5 – P. S1-2 - cat. A/3 - cl. 2 – vani 5.5 sup cat. tot.**

mq 85 - rendita euro 582.31 – abitazione e cantina

○ **map. 227 sub 16 – P.S1. - cat. C/6 - cl. 2 - mq 12 sup cat. tot. mq**

15 - rendita euro 59,50 - autorimessa

○ *La planimetria catastale dell'abitazione coincide con lo stato*

○ *La planimetria catastale dell'autorimessa coincide con lo stato di fatto*

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, in particolare quanto in appresso segnalato e di cui all'allegata relazione notarile.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli.

CONDOMINIO

Le unità immobiliari insistono in stabile condominiale. Si rileva la costituzione del condominio con nomina di Amministratore.

Dalla comunicazione ricevuta risultano allo stato situazioni debitorie per € 8.218,96.

La quota millesimale del compendio immobiliare pignorato rispetto al complesso condominiale, comunicata dall'Amministratore pro tempore, è di 44,00 millesimi.

L'amministratore comunica altresì che le spese relative al Superbonus 110%, attuato di recente per l'intero stabile condominiale, sono

nel saldo sopra richiamato.

CONFINI

Parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Argelato (BO) in Via Centese n. 286 appartiene a:

2. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio ----- in data 24/06/2004

rep. n. 11382/2414, trascritto a Bologna il 22/07/2004 al part. 27326,

l'esecutato diveniva proprietario per l'intero, in regime di separazione dei beni, delle porzioni immobiliari in oggetto.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato ha dichiarato sul richiamato atto di cui sopra di essere in quel momento separato legalmente e di essere in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 22/07/2004 ai n. 38140/8945 per euro 232.500 di cui euro 155.000 per capitale, a favore di Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano;

- Pignoramento Immobili trascritto a Bologna il 14/09/2023 ai

nn. 42997/31728 di rg e rp, a favore di -----.

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 Argelato risulta quanto segue.

Il fabbricato sito in via Centese 286, la cui costruzione originaria è **post 1967**, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia Prot. n. 273 in data 22.07.1979
- Concessione Edilizia VCO Prot. n. 547 in data 30.12.1981
- Abitabilità Prot. n. 4251 in data 10.09.1982
- Cila-s n. 25/2022 Prot. n. 1420/2022 in data 03.02.2022
- Cila-s Prot. n. 100/2022 integrazione

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato si sono riscontrate difformità edilizie.

Si tratta di opere interne e di opere esterne nell'abitazione, solo in parte riconducibili all'epoca di costruzione.

Si precisa che non sono da considerarsi opere in difformità quelle riguardanti la realizzazione del cappotto esterno nella abitazione, già oggetto di Cila-s, evidenziate per completezza rappresentativa nelle tavole comparative allegate.

Si renderà pertanto necessaria la presentazione di idonea pratica di sanatoria. A titolo puramente orientativo si ipotizza una sanzione di €

2.000,00 oltre diritti di segreteria e costi professionali, a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione Energetica stabilisce che l'unità abitativa ha Prestazione Energetica in **Classe D**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato senza titolo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato condominiale principale in cui insiste la porzione immobiliare abitativa oggetto di perizia, è costruito con struttura mista e tamponamenti in muratura di laterizio, coperto a falde e si eleva su 4 piani fuori terra e uno seminterrato.

L'abitazione al piano secondo è così composta: ingresso, ripostiglio cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, due bagni e un terrazzo. Al piano seminterrato è posta la cantina.

L'autorimessa è posta in corpo di fabbrica in aderenza allo stabile condominiale principale con accesso diretto dalla viabilità privata.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica/marmo
- bagno ceramica/gres porcellanato
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre alluminio e vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:

- elettrico sottotraccia

- riscaldamento autonomo e acqua sanitaria prodotta da caldaia murale a gas.

Lo stato di manutenzione è normale.

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**Destinazione** **Sup. commerciale**Abitazione e cantina circa mq 96,00Autorimessa circa mq 15,00**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 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, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima, in questo caso disponibile, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e 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

Abitazione e pertinenze m² 96,00 x €/m² 1.800,00 = € 172.800,00

Autorimessa m² 15,00 x €/m² 950,00 = € 14.250,00

La valorizzazione espressa per l'unità in cifra tonda, è determinata in € 187.000.

Si detrairà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 28.000,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 187.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 159.000,00

(euro centocinquantanovemila/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 28 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Giorgio Sanna)

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia
- N. 2 planimetrie catastali
- Estratto di mappa
 - Titoli edilizi
 - Abitabilità
- Raccolta fotografie
- Relazione Notarile (copia)
- Copia atto di provenienza
- Certificazione Energetica

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di Prestazione Energetica