

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 33/20

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

R.G. ESEC.

LOTTO UNO

Udienza 24.05.2021

Proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune

Ore 13.00

di Bologna, via San Carlo n. 37, composta al piano primo da: Ingresso,

Soggiorno-angolo cottura, camera e bagno oltre a cantina al piano

seminterrato il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di circa m²

65,00.

Presenti difformità edilizie e catastali da regolarizzare a carico

dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità in parola sono distinte nel Comune di Bologna beni intestati

a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

Catasto Fabbricati del Comune di Castello di Serravalle (BO)

Foglio 31

o map. 276 sub 9, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2,

consistenza 2.0 vani (abitazione), Rendita euro 371.85, via San Carlo

37 piano 1-S1, via San Carlo 37;

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto non 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, l'esecutata non è in regola con le spese condominiali

CONFINI

Strada Comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Bologna (BO) in via San Carlo n. 37 appartiene a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

PROVENIENZA DEL BENE

Risulta pervenuto a --- nata a --- il --- per la piena proprietà dal Comune di Bologna con sede in Bologna titolare della piena proprietà per atto di compravendita Notaio --- del --- rep. ---, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il --- al n. --- del registro generale e al n. --- del registro particolare.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di vendita l'esecutato dichiara di essere nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati come da relazione notarile:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il --- al n. --- del registro generale e al n. --- del registro particolare, di Euro ---, Notaio --- del --- rep. ---, a favore --- con sede in --- c.f.: --- a fronte di un capitale di Euro --- durata 25 anni, a carico di --- nata a --- il --- titolare della piena proprietà**
Grava la piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 158 con la particella 276 subalterno 9.
--- elegge domicilio ipotecario in --- via --- n. ---;

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il --- al n. --- del registro generale e al n. --- del registro particolare, di Euro ---, Notaio --- del --- rep. ---, a favore --- con sede in --- c.f.: --- a fronte di un capitale di Euro --- durata 15 anni, a carico di --- nata a --- il --- titolare della quota di ½ di piena proprietà e della quota di ½ di usufrutto e --- nata a --- il --- titolare della quota di ½ di nuda proprietà Grava la piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 158 con la particella 276 subalterno 3.
 --- elegge domicilio ipotecario in --- via --- n. ---

Trascrizioni:

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il --- al n. --- del registro generale e al n. --- del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Bologna del --- rep. ---, a favore Condominio di Via --- con sede in --- cf.: --- a carico ---**

nata a --- il --- titolare della piena proprietà della particella 276

sub 9 e titolare della quota di ½ di usufrutto e della quota di ½ di

piena proprietà della particella 276 sub 3.

Grava la piena proprietà della particella 276 sub 9 e la quota di

½ di proprietà e della quota di ½ di usufrutto della particella 276

sub 3.

REGIME FISCALE

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta 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 Bologna risulta quanto segue.

Il fabbricato sito in via San Carlo n. 37, la cui costruzione originaria è ante 1967, di cui fa parte l'unità immobiliare in parola, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Bologna:

non risulta depositata nessuna pratica edilizia

Dal confronto fra la planimetria depositata e lo stato rilevato si sono riscontrate difformità interne per diversa distribuzione interna con la creazione di una camera e un soggiorno-angolo cottura, oltre al bagno e piccolo ripostiglio già esistenti.

Tale circostanza richiede la presentazione di una CILA a sanatoria per le opere interne

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

17.10.2013, codice identificativo ---, valevole sino al giorno 17.10.2023,

redatta dal geom. ---, numero di accreditamento ---. Nel predetto certificato

si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica E.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta in uso all'esecutata.

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 livelli fuori terra oltre a uno interrato.

L'unità immobiliare in esame è composta da Ingresso, Soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Il grado delle finiture è buono:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti:
 - camera ceramica
 - bagno ceramica
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre legno e vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:
 - elettrico sottotraccia
 - riscaldamento autonomo

Lo stato di manutenzione è buono.

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

- o 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

Abitazione

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	65,00	1.00	circa mq 65,00
cantina	19,00	0.25	circa mq 4,75
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			ca mq 69,75

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 UNO

Abitazione m² 70,00 x €/m² 2400,00 = € 168.000,00

Totale € 168.000,00

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

€ 168.000,00.

Si detrairà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 23.000,00 per tenere

conto della vendita forzata.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 168.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 143.000,00

(euro centoquarantatremila/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 10 maggio 2021

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. Fabio Solferini)