

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 204/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 06.05.2024

Ore 12.30

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato posto in Comune di Bologna (BO) Via Caduti di Casteldebole n. 55-57-59, costituita da un vano ad uso autorimessa al piano interrato.

Presenti difformità edilizie e catastali eventualmente da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità in parola sono intestate a:

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

Distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

• **Foglio 138**

○ **map. 348 sub 1 – P.S1. - cat. C/6 - cl. 5 - mq 15 sup cat. tot. mq 15**

- rendita euro 99,93 - autorimessa

○ *La planimetria catastale dell'autorimessa non 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

L'unità immobiliare insiste in stabile condominiale. Si rileva la costituzione del condominio con nomina di Amministratore.

Dalla comunicazione ricevuta risultano allo stato situazioni debitorie per € 976,68.

La quota millesimale del compendio immobiliare pignorato rispetto al complesso condominiale, comunicata dall'Amministratore pro tempore, è di 30,06 millesimi.

CONFINI

Parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Bologna (BO) in Via Caduti di Casteldebole n. 55-57-59 appartiene a:

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

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio ----- in data 21/07/1998 rep. n. 22286/6200, trascritto a Bologna il 25/07/1998 al part. 16145, 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 libero da vincoli matrimoniali.

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 giudiziale di euro 60.000,00, iscritta il 13 aprile 2012 all'art. 2072 a favore di ----- con sede in Genova;
- Ipoteca giudiziale di euro 12.800,00, iscritta il 28 giugno 2012 all'art. 3541 a favore di ----- con sede in Bologna;
- Pignoramento Immobili trascritto a Bologna il 10/04/2013 art. 9158 a favore -----;
- Ipoteca giudiziale di euro 22.706,54, iscritta il 15 dicembre 2021 all'art. 12185 a favore di ----- con sede in Bologna;
- Pignoramento Immobili trascritto a Bologna il 12/07/2023 art. 25024

a favore di ----- con sede in Bologna.

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 Bologna risulta quanto segue.

Il fabbricato sito in via Caduti di Casteldebole 55, 57, 59, la cui costruzione originaria_è **post 1967**, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia Prot. Gen. n. 18312/81 del 29.08.1981
- Concessione Edilizia V.C.O. Prot. Gen. n. 50815 del 21.02.1983
- Rilascio Abitabilità Prot. Gen. n. 9356 del 13.07.1983

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di autorimessa non è richiesta certificazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

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 piano e si eleva su 6 piani fuori terra e uno interrato.

L'autorimessa al piano interrato è così composta da un unico vano.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti battuto di cemento
- bagno -
- porte Basculante in alluminio
- serramenti finestre -
- impianti:
 - elettrico sottotraccia

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
Autorimessa	<u>circa mq 16,00</u>

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

Autorimessa m² 16,50 x €/m² 1100,00 = € 18.15000,00

La valorizzazione espressa per l'unità in cifra tonda, è determinata in € 18.000,00.

Si detrarà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 2.700,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 18.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 15.300,00

(euro quindicimilatrecento/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 04 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Fabio Solferini)

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Bologna
- N. 1 planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Titoli edilizi
- Agibilità
- Raccolta fotografie
- Relazione Notarile (copia)
- Copia atto di provenienza

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

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