

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE R.G. 6839/2022****PERIZIA LOTTO DI VENDITA n. 1****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Intera proprietà di porzione del fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, via Berengario da Carpi n.6, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terreno e primo, collegati da scala interna in proprietà esclusiva, con annesso un lastrico al primo piano, accessibile dal piano terreno tramite scala esterna in proprietà esclusiva, oltre ad aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune di Bologna, beni intestati a:

- --- per la quota di ½ indiviso
- --- per la quota di ½ indiviso.
- Foglio 268, particella 262, subalterno 10, graffata con le particelle 590, 591, 594 et 595, zona censuaria 2, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 16, superficie catastale mq 412, rendita euro 4.462,19.

La planimetria catastale dell'unità è difforme dallo stato attuale rilevato, per le seguenti differenze rilevate al piano terra:

- diversa distribuzione dei vani interni nei locali ad uso lavanderia-stireria e cantina, con la creazione di muri divisorii interni e il cambio d'uso in atto come camere da letto, creazione di un bagno in un vano sottoscala.

Non si può inoltre escludere la presenza di modeste variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, riscontrabili rispetto agli elaborati

grafici e che all'atto del rilievo non sia stato possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica puntuale e alla regolarizzazione catastale dell'unità.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: La proprietà dei beni comprende la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali per Legge e per destinazione, in particolare sul corsello di ingresso pedonale dalla strada pubblica, vano scale e corridoi di accesso alle cantine.

Servitù attive e passive: I beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti e singoli i diritti, le ragioni e azioni che competono sugli stessi, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, portati o richiamati nei titoli di provenienza, che si intendono qui integralmente riportati.

VINCOLI E ONERI

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

CONDOMINIO

L'edificio fa parte di un condominio formalmente costituito.

Non sono state fornite dall'esecutato notizie in merito all'esistenza di eventuali spese condominiali pregresse insolute a carico dell'unità in oggetto.

In termini generali la stima dell'immobile tiene conto delle eventuali spese

condominiali ordinarie e straordinarie maturate negli ultimi due esercizi che a norma di legge rimane a carico dell'aggiudicatario del Procedimento, salvo specifici provvedimenti del Giudice sul merito.

CONFINI

L'immobile confina con parti comuni, strada pubblica via Berengario da Carpi, beni ---, fatti salvi altri più veri.

PROPRIETÀ

- --- per la quota di ½ indiviso
- --- per la quota di ½ indiviso.

PROVENIENZA DEI BENI

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dei beni con i seguenti atti:

- compravendita con atto a rogito in data 22 marzo 2001 al rep. 46348, trascritto a Bologna in data 12 aprile 2001 al reg. part. 11231;
- compravendita della nuda proprietà, unitamente ai signori --- che ne acquistavano il diritto di usufrutto vitalizio in regime di comunione legale dei beni, con atto a rogito in data 20 aprile 2001 al rep. 46406, trascritto a Bologna in data 26 aprile 2001 al reg. part. 12730, e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor ---, deceduto in data 21 maggio 2001, e della signora ----, deceduta in data 3 maggio 2005.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni in oggetto sono stati acquistati in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipo – catastale allegata agli atti, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 3 febbraio 2003 al reg. part.

1331, al reg. gen. 5740;

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 23 ottobre 2003 al reg. part.

12329, al reg. gen. 51881;

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 6 febbraio 2007 al reg. part.

1934, al reg. gen. 8100;

- costituzione di fondo patrimoniale, in forza dell'atto in data 18 marzo 2015

al rep. 40067, trascritto a Bologna il giorno 31 marzo 2015 al reg. part.

8953, al reg. gen. 12322, annotato di inefficacia parziale con formalità

eseguita in data 18 dicembre 2020 al reg. part. 9413, al reg. gen. 57679, in

forza della sentenza del Tribunale di Bologna in data 19 ottobre 2020 n.

1436/2020;

- domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta a

Bologna in data 21 gennaio 2019 al reg. part. 2057, al reg. gen. 3152, in

forza di atto del Tribunale di Bologna in data 4 dicembre 2018 al rep.

13304.

Trascrizioni:

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna in data 5

febbraio 2021 al reg. part. 4118, al reg. gen. 5848, in forza del

provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bologna rep.

39/2021, notificato in data 13 gennaio 2021.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un **fabbricato la cui**

costruzione è antecedente al 01.09.1967, agli atti del Comune di Bologna

risultano i seguenti titoli edilizi:

- licenza PG 8050 del 12/07/1950;
- licenza PG 40638 del 07/11/1975;
- comunicazione inizio lavori PG 50337 del 03/06/1992;
- concessione edilizia PG 43424 del 11/04/2001;
- concessione edilizia PG 107761 del 30/07/2002;
- denuncia inizio attività PG 205212 del 27/08/2008;
- autorizzazione edilizia PG 205163 del 20/10/2008;

Non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'immobile.

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 23/11/2021 ha evidenziato la presenza di difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie su citate, in particolare:

- diversa distribuzione dei vani interni nei locali ad uso lavanderia-stireria e cantina, con la creazione di muri divisorii interni e il cambio d'uso in atto come camere da letto, creazione di un bagno in un vano sottoscala.
- La porzione abitativa posta al piano primo risulta ad oggi utilizzata (in virtù di regolare contratto di locazione) per attività professionale ad uso studio legale.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di modeste variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti interne comuni e delle parti esterne esclusive e comuni, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che, stante il regime di utilizzo degli immobili e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato

possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità immobiliari ed alla regolarizzazione mediante pratica di sanatoria ovvero al ripristino dello stato licenziato, sino al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 04/02/2022, codice identificativo 05974-287988-2022, valido sino al giorno 04/02/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta a tutt'oggi occupato:

- la porzione abitativa posta al piano terra da ---.
- la porzione abitativa posta al piano primo risulta occupata da --- in forza di regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo sottoscritto in data 1 agosto 2020 e registrato il 13/08/2020. Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 31 luglio 2026 salvo ulteriori rinnovi). Il canone di locazione pattuito è pari ad € 450,00 mensili (per complessive € 5.400,00 annui) ed è valutato congruo, tenuto conto che trattasi di porzione di immobile compenetrata all'interno di una più ampia unità abitativa, con la condivisione di impianti tecnologici, spazi interni ed esterni.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è parte di un edificio condominiale costruito nel 1950, posto sul lato a monte di via Murri, zona discretamente apprezzata sul mercato immobiliare locale, a forte intensità abitativa ma con servizi negozi e uffici.

L'edificio ha sagoma rettangolare, sviluppato su quattro piani fuoriterza; ha strutture in muratura di laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde con manto in tegole; esprime un linguaggio architettonico essenziale, privo di particolari elementi caratterizzanti o di pregio.

L'unità immobiliare in oggetto è sviluppata in parte al piano seminterrato nei locali posti sulla testata nord dell'edificio originariamente occupati da un'officina, poi oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione per uso abitativo da parte dell'attuale proprietà nei primi anni 2000; in parte è sviluppata al piano primo con affaccio sul lato sud dell'edificio.

La funzionalità e la godibilità del cespite pignorato sono molto elevate poiché dispone di ampie superfici, vanta doppio accesso, sia dalla scala condominiale con ingresso da corsello pedonale comune, sia da cancello carrabile sulla pubblica via, dispone inoltre di aree cortilive esclusive poste sul fronte strada, sul lato sud e sul fronte posteriore dove è presente un lastrico.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e, salvo episodi locali, non richiede opere integrative per consentire l'immediato godimento.

L'impianto strutturale si presenta nel complesso integro, apparentemente privo di segnali riconducibili a patologie statiche sostanziali e non sono state rilevate e/o denunciate necessità d'interventi urgenti indifferibili di manutenzione straordinaria.

Presenta la seguente interna:

- al piano terra un ampio vano soggiorno, una cucina, tre bagni ed una zona di servizio ufficialmente ad uso lavanderia-stireria e cantina, parzialmente seminterrata, trasformata abusivamente anche con opere interne in zona notte con 3 camere, oltre ad un vano sottoscala trasformato, sempre abusivamente in bagno;
- al piano primo, collegato al piano terra da scala interna, si trovano un ingresso centrale che distribuisce una cucina, tre camere di cui una con bagno, ed uno studio. Tale porzione immobiliare risulta ad oggi utilizzata in maniera impropria come ufficio.

Le finiture e le dotazioni sono in buono stato e di buon gusto.

La altezza dei locali è sempre maggiore di 2,70 m.

L'impianto termico e di produzione dell'acqua calda è autonomo, prodotto da due caldaie, una per piano, di cui non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza, così come per l'impianto elettrico, che può risultare non adeguato alla normativa vigente e richiedere una revisione.

Analogamente anche per gli altri impianti presenti, fra cui le canne fumarie, la rete del gas metano, l'impianto fognario condominiale, non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare inoltre in tutto o in parte non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici, isolamento acustico, eliminazione delle barriere architettoniche, fonti energetiche alternative e sismico.
- il fabbricato e l'unità non dispongono di manuali di manutenzione, così?

come non dispongono della mappa di sottoservizi, ispezioni, quadri e

unifilari elettrici, collettori, linee impianti

- la tipologia strutturale, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione, ha risorse statiche verosimilmente minori e parziali rispetto all'attuale normativa vigente.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La proprietà ha fornito i certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici in occasione della loro installazione (parte nel 1992, parte nel 2002). Come detto in precedenza, non è stato tuttavia possibile verificarne lo stato di conformità, pertanto 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 (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

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 l’unità immobiliare esaminata 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. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione p.t.	152	1.00	circa mq	152,00
Sup. accessoria p.t.	118	0.50	circa mq	59,00
Abitazione p.1°	98	1.00	circa mq	98,00
Corte esclusiva/lastrico	330	0.10	circa mq	33,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			<u>circa mq</u>	<u>342,00</u>

STIMA DEI BENI

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del Giudice 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, viene applicato al valore di mercato una riduzione percentuale *definita convenzionalmente tra il 15% e il 30%*.

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.

In particolare, va considerato che, in termini concreti, non esiste un mercato immobiliare di quote indivise di beni, ove gli unici interessati possono risultare i comproprietari del bene medesimo.

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;
- stato di manutenzione e di uso;
- vincoli e oneri giuridici;
- assenza di manuali di manutenzione;
- ridotta disponibilità per contratto di locazione in atto;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti.

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:

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Osservatorio dell'Agencia del Territorio 1° sem 2021 per abitazioni di tipo economico in normale stato poste in Comune di Bologna, zona periferica pedecollinare: min 2.500 max 3.800 €/mq

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, **stimato a corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto

conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed

incombenze per regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi

insoluti e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico

dell'aggiudicatario:

VALORE DI MERCATO INTERO BENE:

342 mq x 2.400,00 €/mq = (in cifra arrotondata)..... € 820.000,00

Riduzione per costi di sanatoria e ripristino opere abusive € 20.000,00

SOMMANO VALORE DI MERCATO INTERO BENE € 800.000,00

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO PER ASTA GIUDIZIARIA 12,5%

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE € 700.000,00

(euro settecentomila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

fosse ritenuto necessario.

Imola, 24 ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli