

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 40/24**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà** di un appartamento al secondo piano (senza ascensore), di un fabbricato di tre piani sito nel centro di Molinella (BO), via Giuseppe Bentivogli 14. L'appartamento si sviluppa su ingresso, cucina con angolo cottura separato da un arco e ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato con box doccia. È di pertinenza dell'appartamento un vano ad uso cantina al piano terra dello stesso fabbricato e un'autorimessa facente parte di un adiacente fabbricato. La superficie commerciale è pari a 93 mq.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Comune di Molinella (BO) F288, via Giuseppe Bentivogli 14, Piano T-2, Foglio 57 Particella 488 Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani. Rendita: € 411,87.

Comune di Molinella (BO) F288, via Giuseppe Bentivogli 14, Piano T, Foglio 57 Particella 488 Subalterno 18, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>. Rendita: € 54,54.

Non esiste corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla escluso, per l'aggiornamento della planimetria catastale.

**PROPRIETÀ**

Piena proprietà.

**CONFINI**

L'immobile confina con parti comuni, corte e altre proprietà.

**PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c.

In particolare, sono parti comuni: l'area cortiliva identificata al Foglio 57 mappale 488 sub 13; la quota proporzionale dei locali originariamente ad uso lavanderia e deposito motocicli e quant'altro comune per destinazione per legge.

Sull'area cortiliva di pertinenza dell'immobile insistono alberi ad alto fusto la cui propensione al cedimento va valutata regolarmente da professionisti per conto dei comproprietari.

Al momento del sopralluogo la cantina era particolarmente occupata da oggetti. Non si esclude che impianti, anche al servizio di altre unità immobiliari, possano attraversare tale locale.

**VINCOLI E ONERI**

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

**CONDOMINIO**

All'immobile in esame competono millesimi per 1/6.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita

Precedenti:

- Denuncia di Successione

- Accettazione tacita di eredità

- Compravendita

- Atto di Divisione.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Strutturale Comunale del comune di Molinella individua l'area su cui è costruito il fabbricato in esame all'interno dell'Unità di Paesaggio 'UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NTA del PSC)'. Per il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del comune di Molinella, il condominio è in Zona AC1 ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE A TESSUTO OMOGENEO (art. 5.2.2 delle NTA del RUE) e in Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli). Si trova all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato (L.R. 20/2000 art. 28 co.2), in Centri e nuclei storici (CAPO 5.1 delle NTA del RUE) e su viabilità principale (art. 4.1.6 delle NTA del RUE).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967.

La Licenza di Costruzione è stata rilasciata dal comune di Molinella con Prot. N. 3395 del 23/11/1958 (LC 432/1958).

È stata rilasciata sanatoria ex L. 47/85 con prot. N. 3483 del 02/05/1986 (CE SAN 4465/1994).

Per interventi di manutenzione straordinaria per modifiche interne è stata presentata la DIA 451 del 14/06/1999 Prot. 8879. Data di fine lavori 21/07/1999.

Lo stato rilevato non corrisponde allo stato dell'ultima pratica edilizia. Le mancate corrispondenze riguardano anche parti esterne del fabbricato. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla escluso, necessari per raggiungere la conformità edilizia dell'immobile e anche del fabbricato, per la quota di competenza.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI.**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere acquisito per il decreto di trasferimento.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Ai fini della vendita giudiziaria l'immobile va considerato libero al decreto di trasferimento.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà di un appartamento al secondo piano (senza ascensore), di un

fabbricato di tre piani sito nel centro di Molinella (BO), via Giuseppe

Bentivogli 14. L'appartamento si sviluppa su ingresso, cucina con angolo

cottura separato da un arco e ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere

da letto e un bagno finestrato con box doccia. È di pertinenza

dell'appartamento un vano ad uso cantina al piano terra dello stesso

fabbricato e un'autorimessa facente parte di un adiacente fabbricato. La

superficie commerciale è pari a 93 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è normale; normali anche le

condizioni di manutenzione:

- Pareti: intonacate e tinteggiate (anche con diffusi decori con tinte di vari colori a prevalenza del colore blu);
- Pavimenti: laminato simil parquet ad eccezione del bagno e del cucinotto in cui sono in ceramica;
- Porte interne: in legno tamburato tintura bianca;
- Finestre: in legno verniciato di colore grigio/bianco con vetro camera. Tapparelle verdi e zanzariere in precarie condizioni di manutenzione;
- Bagno: finestrato con box doccia;
- Impianto di riscaldamento: caldaia, installata nel ripostiglio dell'angolo cottura, e termosifoni in ghisa.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative e al

Regolamento Edilizio vigenti.

- il fabbricato può risultare in tutto o in parte non adeguato alla normativa

sulla certificazione statica. La tipologia strutturale dispone di minori risorse

statiche della attuale richiesta normativa. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né certificati di collaudo statico.

### **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 esaminato 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%.

#### CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale dell'immobile è, a titolo indicativo, pari a **93,00 m<sup>2</sup>**.

Destinazione	Superficie		Indice mercantile			Sup. commerciale	
	mq					mq	
Appartamento	mq	84	x	1	=	mq	84
Terrazzo	mq	4	x	0,3	=	mq	1,2
Cantina	mq	20	x	0,25	=	mq	5
Autorimessa	mq	12	x	0,25	=	mq	3
Superficie commerciale ragguagliata						mq	93

#### 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.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. 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.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.).

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 15%.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione è effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato

locativo) e di cui sia già stata definita la libera contrattazione.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

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.

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento al secondo piano (senza ascensore), di un fabbricato di tre piani sito nel centro di Molinella (BO), via Giuseppe Bentivogli 14. L'appartamento si sviluppa su ingresso, cucina con angolo cottura separato da un arco e ripostiglio, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato con box doccia. È di pertinenza dell'appartamento un vano ad uso cantina al piano terra dello stesso fabbricato e un'autorimessa facente parte di un adiacente fabbricato. La superficie commerciale è pari a 93 mq. Il grado delle finiture dell'appartamento è normale; come anche le condizioni di manutenzione.

La valutazione del più probabile valore di mercato si basa sull'appetibilità complessiva dell'immobile in considerazione anche:

- delle sue caratteristiche estrinseche: l'edificio è nel centro dell'abitato di Molinella, in una posizione comoda ai servizi; l'appartamento si affaccia sul semaforo di una via principale e su un campo sportivo da

calcio;

- delle sue caratteristiche intrinseche: mancata corrispondenza edilizia e catastale; mediocri condizioni di manutenzione delle pertinenze esterne;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Tenuto conto di quanto già espresso in precedenza e 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;

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nulla escluso, come di seguito:

Appartamento (Foglio 57 Particella 488 Subalterno 4)	€ 110.000,00
Autorimessa (Foglio 57 Particella 488 Subalterno 18)	€ 10.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>€ 120.000,00</b>
Percentuale di abbattimento circa 15%	
<b>VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 100.000,00</b>