

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 294/2020

PERIZIA LOTTO DI VENDITA 2

R.G. ESEC.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in esame, specificando:

Udienza 07.03.2022

○ DATI DI PIGNORAMENTO

Ore 10.20

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONDOMINIO

○ CONFINI

○ PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F. residenza)

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE TECNICO – AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ **STIMA DEI BENI**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, è stato utilizzato il metodo di comparazione.

Esso sintetizza una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato in tempi recenti per beni immobili simili a quelli in oggetto, tenendo presente le prestazioni edilizie, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Infine, trattandosi di bene da alienare con procedura giudiziaria, il valore commerciale, al fine di migliorarne la appetibilità e la partecipazione competitiva alla gara, lo Scrivente CTU propone una riduzione percentuale della base di gara (normalmente compresa tra il 15 ed il 35 %).

* * * *

DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto di pignoramento trascritto a Bologna in data 5 febbraio 2021 reg. part. 4118 reg. gen. 5848, sono stati pignorati i seguenti immobili:

A) Quota di comproprietà di 1/2 (un mezzo) sopra 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, il tutto distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- 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;

B) Piena proprietà del fabbricato urbano da cielo a terra posto in Comune di Marzabotto, Via San Martino n. 11, costituita da un appartamento ad uso civile

abitazione posto al piano terreno, con annessi due vani pertinenziali al piano

seminterrato, collegato da scala interna in proprietà esclusiva, e un vano

pertinenziale ad uso autorimessa posto al medesimo piano seminterrato, il

tutto distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Catasto

Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 60, particella 72, subalterno 1, piano T-S1, categoria A/7, classe U,

consistenza vani 9, superficie catastale mq. 166, rendita euro 929,62;

- Foglio 60, particella 72, subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 3,

consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita euro 89,24.

GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DELLE VENDITA DEI BENI

In base alle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene opportuno procedere

alla vendita dei beni immobili pignorati, identificati nell'atto di pignoramento

con le lettere A e B, come sopra descritti, in due lotti distinti.

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà del fabbricato urbano posto in Comune di Marzabotto, Via

San Martino 11, costituita da una villetta monofamiliare composta da un

appartamento posto al piano rialzato, con annessi due vani cantina ed un

vano ad uso autorimessa posti al piano seminterrato, oltre ad area cortiliva

esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune di Marzabotto, beni intestati a:

- ---; per la quota di 1/1

- Foglio 60, particella 72, subalterno 1, piano T-S1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 166, rendita euro 929,62;
- Foglio 60, particella 72, subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita euro 89,24.

Le planimetrie catastali delle unità sono sostanzialmente conformi allo stato attuale rilevato, salvo la presenza di modeste differenze che non incidono sulla consistenza e sulla rendita catastale.

Non si può tuttavia 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 eventuale regolarizzazione catastale dell'unità ove necessario.

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: Non presenti. (*)

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. (*)

(*) Si segnala che non sono state reperite informazioni dagli atti di provenienza e dalla proprietà, riguardo all'esistenza di una eventuale servitù di passaggio sullo stradello ghiaiato di accesso dalla strada pubblica via San Martino che insiste sulle particelle 74, 403, 350 e 51 del foglio catastale 60 di Marzabotto. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica dello stato di diritto per il passaggio sullo stradello suddetto.

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 non fa parte di un condominio.

CONFINI

Il lotto di proprietà confina a nord con la particella 403, a sud con la particella 91, a est con la particella 74, a ovest con le particelle 88 e 98, il tutto del Foglio catastale 60 di Marzabotto.

PROPRIETÀ

- ...; per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dell'immobile in oggetto con i seguenti atti:

- successione in morte del signor ..., con dichiarazione registrata a Bologna in data 19 settembre 2001 al n. 47 vol. 161, trascritta a Bologna in data 17 ottobre 2002 al reg. part. 33125 e in data 17 maggio 2006 al reg. part.

18880; detta successione si è devoluta a favore della signora ..., in qualità

di coniuge, ed ai signori ..., in qualità di figli, in pari quote tra loro, con

accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bologna in data 2 novembre

2001 al reg. part. 31508;

- compravendita dal signor ..., con atto autentico dal Notaio ... in data 16

luglio 2007 al rep. 29390, trascritto a Bologna in data 26 luglio 2007 al

reg. part. 25975.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita del 2007 sopra citato il Sig. ... dichiarava di essere

coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto acquistato

non costituiva materia di comunione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipo – catastale allegata agli atti, l'immobile è oggetto

delle seguenti formalità:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 31 ottobre 2007 al reg. part.

16159, al reg. gen. 66753 ;

- costituzione di fondo patrimoniale, in forza dell'atto a rogito del Notaio

.... 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 Marzabotto risultano i seguenti titoli edilizi:

- nulla osta del 14/09/1962
- permesso di abitabilità del 23/12/1963.

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 09/12/2021 ha confermato la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto rispetto ai disegni allegati alla pratica edilizia su citata, fatta eccezione per la presenza di modeste differenze interne ed esterne, non sostanziali.

Non si può tuttavia escludere la eventuale presenza di variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti interne e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che, stante il regime di utilizzo dell'immobile 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 eventuale regolarizzazione ove necessario.

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

14/07/2016, codice identificativo 01977-062181-2016-Rev01, valido sino al

giorno 14/07/2026. 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 da ... in forza di regolare contratto di

locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98)

sottoscritto in data sottoscritto in data 12/02/2020 e registrato il 19/02/2020

(pignoramento immobiliare trascritto in data 05/02/2021).

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato/registrato in

data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al

28/02/2024 data già disdettata dal Custode Giudiziario).

Il canone di locazione pattuito è pari ad € 700,00 mensili (per complessive €

8.400,00 annui) ed è valutato congruo.

Ai fini della vendita giudiziaria l'immobile va pertanto considerato **occupato**

con titolo opponibile.

DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di una villetta monofamiliare indipendente costruita nel 1962, posta

sopra un lotto di terreno della consistenza di 3.424 mq catastali situato a

mezzacosta in territorio collinare a circa 3 km verso sud dal centro abitato di

Marzabotto, in zona isolata poco distante dalla riva est del fiume Reno,

all'altezza della frazione Sibano posta sulla riva opposta.

Il lotto è accessibile dalla strada pubblica via San Martino percorrendo uno stradello ghiaiato comune ad altri edifici, e da questo attraverso un cancello metallico delimitato da due colonne in cemento.

L'area esterna risulta parzialmente recintata, occupata in gran parte da piante ed arbusti non governati.

L'edificio ha sagoma grossomodo a "L", sviluppato su due piani (rialzato, seminterrato), presenta 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'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.

Internamente è distribuito al piano rialzato in un ampio soggiorno di ingresso, un corridoio che distribuisce una cucina, quattro camere ed un bagno; al piano seminterrato, accessibile da scala interna, si trovano due vani cantina ed una rimessa.

Finiture e dotazioni impiantistiche sono per lo più datate, risalenti per lo più all'epoca di costruzione dell'edificio, ad oggi in scarse condizioni di manutenzione.

La altezza interna dei locali è di m 3,00 circa al piano rialzato e di m 2,50 circa al piano seminterrato.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene con termoconvettori a gas posti nei

vari locali, alimentati da gpl contenuto in un serbatoio interrato esterno;

l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da un boiler elettrico posto in cucina.

Per entrambi gli impianti, così come per l'impianto elettrico non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza, così come per l'impianto elettrico, che possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una revisione.

Analogamente anche per gli altri impianti presenti, fra cui le canne fumarie, la rete del gas gpl, l'impianto fognario, 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

Non sono state reperite le certificazioni 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 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;

o 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

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione p. rialzato	143	1.00	circa mq	143,00
Accessori p. semint.	69	0.50	circa mq	35,00
Corte esclusiva	400 circa	0.10/0.02	circa mq	25,00
Superficie lotto con ridotta fruibilità	3.000 mq		circa mq	30,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA **circa mq 233,00**

STIMA DEI BENI

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

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 zona periferica del Comune di Marzabotto: min 700 max 950 €/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:

233 mq x 600,00 €/mq = (in cifra arrotondata)..... **€ 140.000,00**

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO PER ASTA GIUDIZIARIA 30%

VALORE A BASE D'ASTA € 98.000,00 (euro novantottomila/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, 7 febbraio 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

ALLEGATI

- Elaborato grafico

- Fotografie

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Atto di provenienza

- Titoli edilizi

- Attestato di prestazione energetica