

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 7905/2024

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero sintetico-comparativo.

LOTTO UNICO

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 15% del valore presunto di mercato causa lo stato occupazione del bene, nonché migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è

tenuto conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2023, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/2:

Al piano Interrato:

Cantina;

Al Piano secondo:

ingresso, Sala, balcone, cucinotto, disimpegno, camera, camera, bagno;

per una superficie lorda vendibile complessiva di mq. 80,64 circa;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di San Lazzaro

di Savena;

Catasto Fabbricati

o Foglio 35 Mappale 198 Sub. 10 Abitazione A/3 - Cl 2 - Cons. 4,5

vani - Rendita Euro 685,60 – via Nazionale Toscana n° 19/B Piano

S1-2;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza

Servitù: Vedasi atti di provenienza

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di stima.

CONFINI

Parti comuni e forse altri.

PERTINENZA

Proprietà per 1/2

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva grava delle formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura a seguito della vendita:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 20 novembre 2015 al part. 7408, per la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), della durata di anni 10 (dieci), in forza di atto a rogito del Notaio Rossi dr.ssa Angelelisa in data 27 ottobre 2015 n. 2751 di rep.; detta ipoteca, originariamente a favore di "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A r.l.", con sede in Milano, è stata poi ceduta, insieme con il credito dalla stessa garantito, al creditore precedente, come da relativa annotazione in data 17 ottobre 2022 part. 4987 (ipoteca iscritta sulla piena proprietà dei beni in oggetto e quindi a carico sia del -----, sia della -----, quest'

ultima quale terza datrice di ipoteca);

= Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna in data 27 marzo 2019 part. 2647, a favore di “Agenzia delle Entrate – Riscossione”, con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto a Bologna in Via Svampa n.11, cod. fisc. 13756881002, per la somma di Euro 89.891,36 (ottantanovemila ottocentotrentuno virgola sessantotto), a garanzia di un debito di Euro 44.915,68 (quarantaquattromila novecentoquindici virgola sessantotto), in forza di atto amministrativo emesso dalla suddetta Agenzia in data 26 marzo 2019 n. 3676/2019 di rep. (ipoteca iscritta sulla quota di comproprietà di ½ (un mezzo) spettante al Sig. ----- sui beni in oggetto e su altro immobile censito con il mappale 163 sub 4 del medesimo foglio 35);

= Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 7 aprile 2022 al part. 3334, a favore di “Prati Spa”, con sede a Forlì e domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell’ Avv. Elena Kouliouras Canestrari in Bologna, Via Garibaldi n.7, cod. fisc. 00139000400, per la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di Euro 5.986,27 (cinquemila novecentottantasei virgola ventisette), in forza di decreto ingiuntivo emesso da codesto Ill.mo Tribunale in data 22 gennaio 2022 n. 421/2022 di rep. (ipoteca iscritta sulla quota di comproprietà di ½ (un mezzo) spettante al signor ----- sui beni in oggetto e su altro immobile censito con il mappale 163 sub 4 del medesimo foglio 35);

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 14 giugno 2023 al part. 20952, di cui all'oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello unico Edilizia del Comune di San Lazzaro di Savena, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il bene di cui all'oggetto, nello specifico:

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**Ante '67**).

- o Licenza Edilizia Prot. 692/62 N° 1412 del 12/02/1962
- o Variante Licenza Edilizia N. 1412 bis del 20/10/1963
- o Agibilità Prot. N° 692 Cert. 1412/A del 10/02/1964
- o Condono Edilizio N° 10233 del 19/02/1997 (Accoglimento per silenzio-assenso)
- o Condono Edilizio parti comuni N° 10330 del 03/09/1992

Il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità che di seguito vengono descritte:

Piano Secondo

Cucinetto – Traslazione della porta di accesso tra sala e cucinetto

Sala – eliminazione del muro di separazione tra sala e ingresso

Corridoio – realizzazione muro

Bagno – realizzazione muro divisorio doccia

Le dimensioni interne dei locali non coincidono con quanto rilevato nell'ultimo titolo edilizio - Condono Edilizio N° 10233 del 19/02/1997.

Trattasi di scostamenti di pareti nell'ordine di circa cm. 15, il tutto meglio

evidenziato nelle planimetrie allegate.

Trattandosi di opere “difformi” dal titolo edilizio, l’eventuale presentazione di un titolo in Sanatoria per la loro regolarizzazione o “messa in pristino”, restano *a carico dell’aggiudicatario.*

CONFORMITA’ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell’impianto elettrico e idrico-sanitario complete, 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

Trattandosi di un edificio condominiale che ha usufruito del c.d. SUPERBONUS 110% di cui all’Art. 119 D.L. 34/2020 e succ. mod., i lavori sono stati ultimati di recente e le pratiche di chiusura lavori sono ancora in corso, pertanto anche la Certificazione Energetica è in fase di redazione. L’APE verrà depositata sul fascicolo telematico non appena disponibile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente occupate dal debitore esecutato.

GESTIONE CONDOMINIALE

Non è dato sapere se l’esecutato ha assolto tutte le spese condominiali. L’amministratore di condominio oltre a non aver dato riscontro alle richieste del CTU circa eventuali pendenze dell’esecutato nei confronti del condominio, non ha dato alcuna indicazione in merito a eventuali spese di manutenzione straordinaria deliberate recentemente.

VALORE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Valore dell'U.I. ai fini del calcolo I.M.U.:

Abitazione **Euro 685,60+5% \times 160= € 115.180,80**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di San Lazzaro di Savena via Nazionale Toscana n° 19/B Int. 10 Piano Secondo - Interrato, inserito all'interno di un condominio residenziale posto al confine comunale con Bologna.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo con accesso dal vano scale condominiale dotato di ascensore condominiale, così come la cantina ha accesso diretto dal vano scale condominiale.

L'abitazione risulta così suddivisa:

un ingresso su sala con balcone, piccolo cucinotto, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale bagno.

La distribuzione interna viene meglio rappresentata nelle planimetrie allegate.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: Rivestimento a Cappotto;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti in Parquette, rivestimenti in ceramica (bagno/cucina);
- Porte interne in legno laccato bianco;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Finestre: telai in pvc con vetro camera;
- Avvolgibili in PVC;
- Bagni: presenti elementi sanitari, rubinetteria corrente e funzionante.

○ Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;

○ Impianti di riscaldamento: Centralizzato, termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie;

○ Predisposizione Impianto di condizionamento;

La cantina risulta tinteggiata, dotata di finestra, porta di accesso in legno e pavimento in cemento.

GESTIONE CONDOMINIALE

A carico del soggetto esecutato risultano al 31/12/2022 pendenze per contributi condominiali nonché un'azione legale per il recupero del credito a favore del Condominio.

Non risultano deliberate spese di manutenzione straordinaria.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali, e per il 10% per la parte eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Abitazione/Cantina ca. mq. 80,64 indice mercantile applicato 100%-25%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 80,64 circa

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **proprietà per 1/2** sul bene consistente in abitazione e cantina posti al Piano Interrato/Secondo sito in Comune di San Lazzaro di Savena – via Nazionale Toscana N° 19/B.

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero **sintetico-comparativo.**

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale, la conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, nonché la non conformità edilizia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 15% al fine di migliorarne l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Appartamento/Cantina mq. 80,64 (S.L.V.) € 215.000,00

Nel caso di vendita tramite asta percentuale di abbattimento circa 15%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA DEI BENI

APPARTAMENTO/CANTINA € 182.750,00

QUOTA DI ½ DI PROPRIETA' € 91.375,00

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva viene stimata nello stato

di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dall'Ausiliario

del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto dei beni "non alterano il valore complessivo di stima indicato".