

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 37/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 13/12/2024

LOTTO Unico

Ore 12:15

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ STIMA DEI BENI

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva (all'interno della quale non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 01/02/2024, Rep. n. 850, trascritto a Bologna il 22/02/2024 R.G. 8602 e R.P. 6493, a favore di, contro Soggetto Esecutato, è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili, così censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

○ Foglio 185, Part 15, Sub 83, Cat. A/2, Superficie 107 mq, Piani PS1- P3.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Comune di Bologna, in Via San Felice n. 136 per una superficie indicativa di 107,00 mq, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) i beni in oggetto

risultano intestati Soggetto Esecutato, per la proprietà di 1/1 e sono così

identificati:

- Foglio 185, Part 15, Sub 83, Cat. A/2, Cl. 2 Superficie 107,00 mq,
Rendita 1.136,21 €, Via San Felice n. 136, Piani PS1- P3.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione. Si segnala in particolare che presso il Catasto non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico completo e relativo elenco subalterni del fabbricato in oggetto.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

VINCOLI ED ONERI

Gli immobili sono sottoposti a vincoli condominiali per le spese comuni, si allega per completezza l'ultimo bilancio condominiale approvato, con relativo verbale di assemblea. Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Muri perimetrali esterni e parti comuni del fabbricato, beni di proprietà di terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, risulta proprietario per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di compravendita, del 16/07/1986, Rep. n. 120406/5936, Notaio, trascritto a Bologna il 24/07/1986 al n. 15313;
- Atto giudiziario, rettifica a sentenza di acquisto per usucapione del 28/06/2012, trascritto a Bologna il 28/03/2013 al n. 8033.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Dalla documentazione estratta non è stato possibile desumere lo stato civile dell'Esecutato al momento dell'acquisizione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare del 01/02/2024, Rep. n. 850, trascritto a Bologna il 22/02/2024 R.G. 8602 e R.P. 6493, a favore di
- Atto esecutivo o cautelare, Sentenza di sequestro conservativo del 08/11/2023, trascritto il 29/11/2023 al N. 41365, a favore di
- Domanda giudiziale, accertamento di diritti reali del 04/08/2011, trascritta il 12/08/2011 al N. 23566, a favore del Soggetto Esecutato.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale del 04/06/2011, iscritta il 21/07/2020 al N. 5528 a favore di
- Ipoteca giudiziale del 23/05/2011, iscritta il 03/04/2012 al N. 1894 a favore di

REGIME FISCALE

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- o Concessione Edilizia del 18/02/1938, P.G. n. 37383 PUT. N. 5164/37, per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;
- o Abitabilità del 07/08/1939, P.G. n. 10804;
- o CIL del 18/12/1990, P.G. n. 88817 PUT. n. 18854/90, per modifiche interne all'unità.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità di rilievo.

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 alla normativa in materia di sicurezza e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dal geom., numero di accreditamento 04090, in data 26/10/2024 e codice

identificativo 04090-622864-2024, valevole sino al giorno 26/10/2034. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica E (EP gl,nren 159,80 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili risultano occupati dalla proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano in Comune di Bologna

(BO), all'interno del centro storico cittadino, in adiacenze di Porta S. Felice.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '30 del secolo scorso, si sviluppa

su sei piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con copertura a falde.

L'unità oggetto della presente relazione è situata al piano terzo ed è così

distribuita: ingresso su zona giorno composta da ingresso comunicante con

soggiorno, cucina abitabile e balcone esterno, zona notte composta da

corridoio, due camere da letto, ripostiglio, un bagno dotato di aereo-

illuminazione naturale e secondo bagno adibito a lavanderia.

La cantina è ubicata al piano interrato, raggiungibile tramite vano scale

condominiale.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne

elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti e soffitti tinteggiati di colore chiaro;
- pavimentazione interna di tipo ceramico, con elementi di formato e colori diversi in ogni ambiente, ad eccezione del soggiorno in cui è presente una pavimentazione in legno con posa a spina di pesce;
- la camera matrimoniale è stata oggetto di intervento di insonorizzazione, mediante applicazione di materiale fonoassorbente su tutte le superfici

perimetrali;

o rivestimenti bagno in piastrelle di colore chiaro, posate fino ad h =220

cm circa;

o la dotazione del bagno risulta completa di water, bidet, lavabo, vasca idromassaggio e doccia in muratura;

o sanitari bianchi a terra, con rubinetteria a miscelazione cromata, con inserti in ottone;

o porte interne in legno tinteggiate di colore chiaro, con inserti in vetro;

o portoncino di ingresso del tipo blindato, con manigliera ottonata e pannello di rivestimento interno di colore bianco, installato su porta esistente originale dell'epoca;

o infissi doppi in alluminio, di cui quelli esterni con finitura anodizzata e vetro singolo, internamente cromo-satinati con doppio vetro;

o oscuranti avvolgibili in legno, a movimentazione manuale;

o impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi riscaldanti in acciaio dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori consumi;

o impianto di produzione di ACS del tipo autonomo, con caldaia interna;

o l'appartamento è provvisto di impianto di climatizzazione, con macchina installata nel balcone pertinenziale, a servizio di n. 3 unità interne;

o impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico e impianto citofonico.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti, si segnala la presenza di sintomi da infiltrazioni sul soffitto in diversi punti, riconducibili a perdite idriche avvenute precedentemente nell'unità sovrastante, oggi presumibilmente risolte.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili

fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge*

662/96” ed il relativo allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”,

che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura

della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6,

la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio

diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e

simili;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani

principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del

50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del

25% qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a

25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%

fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera

a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Abitazione - *coeff. 100%*

Abitazione (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza*

dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Abitazione circa mq 107,00 - *coeff. 100%*

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata a 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 superficiaria dei beni. Il

procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con

altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la

sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica

comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da

stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti,

ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il

volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili

erano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati

nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non

viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di

compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano

uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la

comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purché sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di

beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del *più probabile valore di mercato*, si ritiene del **metodo diretto (comparazione)** ed il **metodo indiretto (capitalizzazione)**. Il *più probabile valore di mercato* viene quindi ricavato dalla media risultante dai valori individuati con i due distinti criteri di stima.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni

immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Comune di Bologna, in Via San Felice n. 136

per una superficie indicativa di 107,00 mq, catastalmente dedotti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dell'intero bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

METODO DI CONFRONTO			
ABITAZIONE	Consistenza		Coefficiente
	107,00	mq	100,00%
			3.023,12 €
PROBABILE VALORE MERCATO (V):			323.473,57 €

METODO DI CAPITALIZZAZIONE			
$V = R/i$			
Consistenza del bene		107,00 mq	
Canone di locazione	R	13554,92 €/anno	
Canone unitario medio		129,18 €/mq annuo	
Prezzo unitario medio		3023,12 €/mq	
Saggio di capitalizzazione	i	4,27%	
PROBABILE VALORE MERCATO (V):			317.211,68 €

media tra i valori risultanti dai due diversi criteri applicati:

320.342,62 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 320.000,00

(Euro tre-cento-venti-mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e le particolari condizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 288.000,00

(Euro due-cento-ottanta-otto-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 28/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO