

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 318/17

* * *

R.G. ESEC.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Udienza 29.10.2018

LOTTO UNICO

Ore 10.10

Complesso immobiliare sito in Comune di Malalbergo, via Nazionale, composto da fabbricati ad uso abitativo e commerciale in abbandono e pericolanti e relative aree per una superficie complessiva ragguagliata di recupero di circa m² 5000.00 all'interno di un lotto di circa m² 20000.00.

Saranno a carico dell'aggiudicatario la redazione delle necessarie pratiche edilizie per il recupero del comparto e il successivo aggiornamento catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo beni intestati a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

Foglio 26

o map. 10 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria A/6, Classe 1, consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 327;

o map. 10 sub 2, graffato 13, 17, 80, 54 sub 3, Zona Censuaria -, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 18,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 325;

o map. 16 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria B/7, Classe 2,

consistenza 457 m², (chiesa), via Nazionale n. 325;

- map. 16 sub 2, graffato 52 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria A/5,

Classe 2, consistenza 5,5 vani , (abitazione), via Nazionale n. 319;

- map. 52 sub 2, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 313;

- map. 52 sub 3, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n. 323;

- map. 54 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n. 303;

- map. 54 sub 2, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 6 vani, (abitazione), via Nazionale n. 305;

- map. 54 sub 4, Zona Censuaria -, Categoria C/3, Classe 3,

consistenza 22 m², (laboratorio), via Nazionale n.;

- map. 54 sub 5, Zona Censuaria -, Categoria C/3, Classe 3,

consistenza 13 m², (laboratorio), via Nazionale n. 307;

- map. 54 sub 6, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

- map. 54 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 2 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

- map. 54 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

- map. 54 sub 9, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n. 307;

- map. 54 sub 10, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

○ map. 54 sub 11, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

○ map. 54 sub 12, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

○ map. 54 sub 13, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2,

consistenza 4,5 vani, (abitazione), via Nazionale n.;

○ map. 69 sub -, Zona Censuaria -, Categoria D/1, Classe -, consistenza

-, (opificio), via Nazionale n. 303;

Catasto Terreni del Comune di Malalbergo:

○ map. 24 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 2,

Superficie 2095 m² (terreno), via Nazionale;

○ map. 25 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe -,

Superficie 3200 m² (fabbricato), via Nazionale;

○ map. 26 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Bosco Ceduo, Classe U,

Superficie 1358 m² (terreno), via Nazionale;

○ map. 27 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe -,

Superficie 584 m² (fabbricato), via Nazionale;

○ map. 28 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Prato, Classe U, Superficie

2711 m² (terreno), via Nazionale;

○ map. 29 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe 2,

Superficie 5597 m² (terreno), via Nazionale;

○ map. 32 sub -, Zona Censuaria -, Qualità FU D'Accert, Classe -,

Superficie 4 m² (fabbricato), via Nazionale;

○ map. 33 sub -, Zona Censuaria -, Qualità FU D'Accert, Classe -,

Superficie 12 m² (fabbricato), via Nazionale;

- o map. 35 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 1,

Superficie 118 m² (terreno), via Nazionale;

- o map. 36 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 1,

Superficie 520 m² (terreno), via Nazionale;

- o map. 234 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 2,

Superficie 219 m² (terreno), via Nazionale;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

*I dati catastali della visura e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONDOMINIO

Non è costituito Condominio.

CONFINI

Beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il complesso immobiliare oggetto di stima sito a Malalbergo (BO) in via Nazionale appartiene a:

1. Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

PROVENIENZA DEL BENE

Al 01/01/1997 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà della ---, per averli acquistati con atto a rogito del ---- in data ----, Repertorio n. ---, trascritto a ---- il ---- all'art. ----;

In data ----, con atto di trasformazione a rogito del ---- di rep.n. ----, trascritto a ---- il ---- all'art. ----, la predetta società si trasformava in ---- assumendo la denominazione ----, sempre con sede in ----;

In data ----, con atto a rogito del ---- di rep. n. ----, trascritto a ---- il -- -- all'art. ----, la predetta società trasferiva la propria sede sociale dal ---- a quello attuale ----..

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati come da relazione notarile:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta a ---- in data ---- al n. ---- particolare e n. ---- generale per ---- a favore di ----, a carico ----, a garanzia dell'originario debito di ---- derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di ---- in data ---- n. ----.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a ---- il ---- all'art. ---- in favore di ----, a carico della società ----, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale ---- in data - --- rep. n. ----.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad

Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, risulta quanto segue:

Non risulta essere presente nessun titolo edilizio come da dichiarazione Dell'ufficio Tecnico dello stesso Comune.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene immobiliare oggetto di stima risulta nella disponibilità della Società Proprietaria, comunque libero da persone e cose.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un Complesso immobiliare sito in Comune di Malalbergo, via Nazionale, composto da fabbricati ad uso abitativo e commerciale in abbandono e pericolanti e relativi terreni.

Il livello manutentivo è pessimo.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti non sono stati realizzati.

CONSISTENZA SUPERFICIALE**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 le unità immobiliari

esaminate 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:

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.**

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, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita 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;

- regolarizzazione urbanistica

- stato di manutenzione e di uso;

- stato di possesso;

- vincoli e oneri giuridici;

- spese condominiali insolute.

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:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare m² 5000,00 x €/m² 120,00 = € 600.000,00

Totale € 600.000,00

La valorizzazione espressa per l'appartamento in cifra tonda, è determinata in € 600.000,00.

Si detrairà circa il 30% del valore stimato pari a € 180.000,00 per tenere conto della vendita forzata.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 600.000,00

Percentuale di abbattimento circa 30 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 420.000,00

(euro quattrocentoventimila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 25 settembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. Fabio Solferini)