

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 163/2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Contro

Debitrice eseguita

* * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

già depositata in data 24.12.2019

* * *

PREMESSA

– Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 28.08.2019 nomina lo scrivente, Arch. Roberto Nanetti, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto.

– In data 24.12.2019 Il CTU incaricato ha depositato l'elaborato peritale relativo all'incarico ricevuto.

Trattasi di un immobile sito in San Giovanni In Persiceto (BO) in via Caduti del lavoro n.21. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura, della consistenza immobiliare, dei necessari interventi in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario hanno portato a determinare in € 196.000,00 il valore di mercato ed in € 147.000,00 la base d'asta.

– Nella prima udienza di vendita, fissata per il giorno 28.10.2021, l'immobile

veniva aggiudicato alla Sig. ::::::///:::::: per € 236.000,00.

L'aggiudicataria non provvedeva al saldo nei tempi previsti dalla norma.

– Nella seconda udienza di vendita, fissata per il giorno 06.12.2022,

l'immobile veniva aggiudicato nuovamente alla Sig. ::::::///:::::: per €

200.000,00. *L'aggiudicataria non provvedeva al saldo nei tempi previsti*

dalla norma, come da precisazione del Contabile incaricato del 20.04.2023.

– In data 09.06.2023 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessandra Mirabelli dichiarava

decaduta l'Assegnataria e indicava una nuova data per la terza udienza di

vendita: 19.10.2023 alle ore 11.00. (All.00)

– **In data 22.06.2023 il Notaio incaricato, Dott. Fabio Cosenza, segnalava**

tramite mail il cambiamento della individuazione catastale degli

immobili oggetto di perizia.

– In data 11 luglio 2023 il CTU depositava una relazione interpretativa alla

problematica segnalata dal Notaio incaricato Dott. Fabio Cosenza, dove

segnalava l'opportunità di un nuovo accesso atti, un nuovo sopralluogo e

verifica del valore attuale di mercato a seguito delle mutate condizioni.

– In data 10 agosto 2023. L'Ill.mo GE Dott.ssa Alessandra Mirabelli

disponeva che il CTU effettuasse aggiornamento/integrazione alla

relazione di stima già depositata il 24.12.2019.

* * *

Come da disposizione dell'Ill.mo GE, Dottoressa Alessandra Mirabelli, in

data 10.08.2023 il CTU incaricato ha provveduto ad effettuare un nuovo

accesso atti (PG 37664 del 07/09/2023) presso il Comune di San Giovanni in

Persiceto (BO); ad un nuovo sopralluogo, congiunto con il Custode nominato

Avv. Giovanna Markt (in data 03 ottobre 2023), per verificare l'attuale stato dei luoghi e se la presentazione di questo ultimo titolo edilizio in sanatoria abbia determinato anche una modifica del valore del compendio oggetto di pignoramento e se lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei recenti titoli edilizi.

* * *

Dall'accesso atti presso gli Archivi del Comune di San Giovanni in Persiceto, confermato quanto già reperito dal CTU nell'accesso atti del 2019, è stato confermato quanto già esplicitato in premessa, la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria:

- In data 22.05.2023 la Sig.ra (Soggetto esecutato) presentava, quale proprietaria, per conto dell'Assegnataria Sig.ra (alla data versata esclusivamente la cauzione/acconto)

una pratica edilizia (SCIA in Sanatoria con opere - PG. 20874 del 22.05.2023 – pratica n. 289/2023/SUE) presso il Comune di San Giovanni in Persiceto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. (NUOVO STATO LEGITTIMO)

- In data 16.06.2023 la Sig.ra (Soggetto esecutato) presentava, quale proprietaria, per conto dell'Assegnataria Sig.ra (alla data versata esclusivamente la cauzione/acconto)

l'integrazione di documentazione (pg 25399 del 16.06.2023) alla SCIA in Sanatoria con opere (PG. 20874 del 22.05.2023) presso il Comune di San Giovanni in Persiceto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Si segnala che la presentazione è avvenuta in data successiva alla scadenza

dei termini per il pagamento del saldo per l'aggiudicazione.

- In data 23.05.2023 il Tecnico, Geom. :::::////:::, **incaricato dal Soggetto Esecutato, Sig.ra :::::////:::**, presentava all'Agenzia per il Territorio la variazione catastale (*Variazione del 23/05/2023 Pratica n. BO0065233 in atti dal 24/05/2023 ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. 65233.1/2023*), derivante dalla presentazione del titolo in sanatoria.

Tale presentazione ha determinato un nuovo accatastamento, con la conseguente soppressione dei precedenti subalterni che individuavano il compendio oggetto di pignoramento e la creazione di nuovi subalterni che rispecchiano la situazione dopo la presentazione dei sopra indicati titoli edilizi.

Le variazioni si possono così sintetizzare:

Foglio 90

mapp. 20 sub.4 – Soppresso – sostituito da mapp.20 sub.10 (appartamento)

mapp.20 sub.5 – soppresso – sostituito da mapp.20 sub.9 (posto auto coperto)

mapp.20 sub.6 – soppresso – sostituito da mapp.2397 sub.1 (corte- BCNC ai subb. 9 e 10 particella 20)

Si segnala:

- Il bene - foglio 90 part.20 sub.5 – autorimessa - a seguito di lavori di ristrutturazione (C.E. n.00/327 del 02.04.2001) è stato demolito e non più ricostruito; situazione già riscontrata e presente al sopralluogo 08.10.2019 e già segnata in perizia dal CTU.

Il CTU visto il materiale reperito, effettuato un ulteriore sopralluogo, sentito

il Tecnico incaricato dal Soggetto esecutato per la pratica in sanatoria ed avuto

un incontro/confronto con il Tecnico del SUE del Comune di San Giovanni in

Persiceto segnala:

- La sanatoria con opere, e successiva integrazione, legittima le difformità già riscontrate ed evidenziate in sede di perizia dal CTU nel 2019; inoltre prevede la realizzazione di un setto murario nel bagno al piano terreno per la realizzazione di un antibagno (*attualmente non ancora realizzato, validità del titolo anni tre*).

Con l'attuale titolo viene rappresentato anche il sottotetto (ispezionabile e non abitabile); già presente nel 2019 ed anche nel sopralluogo dell'ottobre 2023 *non ispezionabile*.

- La classificazione catastale, la consistenza e la rendita degli immobili sono, a seguito delle operazioni sopra descritte, mutate ed in particolare: dalla originaria classe A4 (abitazioni di tipo popolare) si è accatastato in classe A7 (abitazioni in villino); la rendita, per l'unità immobiliare, passa da € 348,61 ad € 937,32; la consistenza passa da numero 5 vani a numero 6,5 vani. Viene inserito nelle planimetrie catastali anche il sottotetto non abitabile.

* * *

A seguito del sopralluogo (effettuato in data 03.10.2023) si è riscontrato che pur presentato un titolo a sanatoria sono emerse alcune difformità tra quanto legittimato e quanto presente nello stato dei luoghi, per la precisione:

- La facciata, originariamente finita ad intonaco (come visibile nella documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale del 2019), è stata oggetto di un completo rifacimento e realizzata con una finitura

a listelli tipo mattone faccia vista di colore chiaro. Tale intervento è stato realizzato nelle more della stesura della perizia del dicembre 2019 ed i tempi intercorsi per le varie operazioni procedurali e non è stata successivamente inserita nel titolo a sanatoria presentato nel maggio 2023.

La difformità sarà sanabile, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una CILA a sanatoria per opere di manutenzione straordinaria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria all'Amministrazione Comunale e che ammontano attualmente a circa 100,00 €. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) ad una sanzione minima di 1.000,00 €.

- La cantina realizzata al piano primo, in sostituzione della camera (con affaccio sul sanato terrazzo coperto) è al momento del sopralluogo **oggetto di un uso incongruo e non possibile**; è tutt'ora ancora utilizzata come camera e visto il titolo edilizio presentato è ammesso esclusivamente l'uso a cantina.

* * *

A seguito degli incontri avuti dal CTU con l'ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato appurato che per l'Amministrazione comunale il Titolo presentato dalla Sig.ra:///..... (Soggetto esecutato) è **pienamente legittimo e la sanatoria si ritiene efficace a tutti gli effetti.**

L'efficacia è considerata tale dall'Amministrazione pur nella consapevolezza

dell'anomalia con cui è stata presentata: da un Soggetto esecutato per nome e per conto di assegnatario poi decaduto per mancanza di saldo prezzo.

L'Amministrazione potrebbe rivedere la propria posizione nel caso l'Ill.mo GE si dovesse esprimere in merito.

Il CTU nella stesura di questa integrazione con verifica della valutazione riterrà il titolo legittimo ed efficace rimettendosi, e se necessario modificherà la propria valutazione, a quanto l'Ill.mo GE dovesse decidere in sede di udienza.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla data del sopralluogo (03 OTTOBRE 2023) la situazione occupazionale risulta immutata rispetto al 2019: l'immobile è nella disponibilità del Soggetto esecutato e del suo nucleo familiare.

CONSISTENZA COMMERCIALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

le superfici commerciali, aggiornate alla nuova situazione urbanistica/edilizia, arrotondate al metro quadrato risultano essere:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio Pt e P1	mq. 103,00	100%	mq. 103,00
Cantina P1	mq. 14,00	50%	mq.7,00
Terrazzo cop. P1	mq. 15,00	50%	mq.8,00
Corte pertinenza	mq. 177,00	10%-2%	mq. 13,00
TOTALE Superficie commerciale			mq. 131,00
Posto auto coperto (a corpo)			mq. 14,00

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.

Il valore di mercato, della Proprietà per 1/1. (intero), del compendio è di €

204.500 (duecentoquattromilacinquecento/00).

Arrotondato per eccesso ad € 205.000,00 (duecentocinquemila/00)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; il mercato immobiliare; il contesto in cui l'immobile si trova; lo stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, la sopraggiunta della situazione edilizia/urbanistica rispetto alla situazione riscontrata nel 2019. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, all'attuale valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 15%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 205.000,00 x 15% (a dedurre) =€ 30.750,00

€ 205.000,00 - € 30.750,00 =€ 174.250,00

Valore a base d'asta della Proprietà per 1/1 del compendio è di :

€ 174.250,00 (centosettantaquattromiladuecentocinquanta/00).

Arrotondato per difetto ad €174.000,00 (centosettantaquattromila/00)

CONCLUSIONI

Viste le attuali condizioni dello stato dei luoghi, vista la mutata situazione edilizia/urbanistica, vista la variazione degli attuali valori di mercato, vista l'attuale presenza nel compendio di un posto auto coperto non presente nella valutazione del 2019, vista l'attuale necessità di un intervento minimo in sanatoria e che non necessitano opere di ripristino il CTU ritiene sia **opportuno rivedere il valore di mercato all'attualità, ma in particolare ritiene opportuna la modifica (in riduzione) del coefficiente di abbattimento da applicare al valore di mercato per determinare il valore di base d'asta. Riassumendo: valore di mercato dell'intero compendio: € 205.000,00; valore di base d'asta: € 174.000,00**

Nella fiducia di essere stato chiaro il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 24 ottobre 2023 IL CONSULENTE TECNICO
(Architetto Roberto Nanetti)

ALLEGATI:

00. Verbale sopralluogo 03.10.2023

01. Visure catastali per immobile vigenti

02. Estratto di mappa vigente

03. Elaborato planimetrico vigente

04. Planimetrie vigenti

05. Estratto SCIA in Sanatoria PG 20874 del 22.05.2023 e successiva

integrazione PG 25399 del 16.06.2023.