

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRA MIRABELLI**

\* \* \*

**N. 45/23**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Piena Proprietà** di un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra (S1, PT, P1, P2), non servito da ascensore, in viale dei Martiri 60 (catastalmente viale dei Martiri 23/2 prima del 21/11/2023), al confine nord-ovest del territorio urbanizzato di Monteveglio, in comune di Valsamoggia. L'appartamento si sviluppa su ingresso, soggiorno, affacciato su balcone, comunicante con vano cucina, due camere da letto, bagno finestrato e ripostiglio. Sono annessi all'appartamento una cantina e un garage, al piano seminterrato. La superficie commerciale complessiva è pari a 98 mq.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Ante 22/11/2023**, l'immobile oggetto di stima risultava così identificato:

Comune di Valsamoggia (BO) M320C, Sezione Monteveglio, viale dei Martiri 23/2, Foglio 26 Particella 174 Subalterno **6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani.

Comune di Valsamoggia (BO) M320C, Sezione Monteveglio, viale dei Martiri 23/2, Foglio 26 Particella 174 Subalterno **16**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq.

**In data 22/11/2023** è stato presentato all'Agenzia delle Entrate un MODELLO

UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI, DOCFA per

diversa distribuzione degli spazi interni - cila p.g. 51296/2020 - Divisione

della pertinenza non collegata (cantina). Correzione toponomastica - viale

dei Martiri 60.

Il subalterno 6 (appartamento + cantina) è stato soppresso. La planimetria

dell'appartamento è stata aggiornata con modifica degli spazi interni e

l'appartamento è diventato il subalterno 27. La cantina ha ottenuto un

subalterno dedicato, numero 28. Il garage è confermato col subalterno 16.

Le planimetrie dell'appartamento e della cantina depositate il 22/11/2023 e

la planimetria del garage depositata il 17/10/1975 sono conformi allo stato di

fatto rilevato.

La tabella che segue individua l'identificazione catastale attuale.

FOGLIO	MAP.	SUB ante 22/11/23	SUB attuale	PIANO	CATEG.	CLA S.	CONS . (mq)	Rendita (€)
26	174	6	27	2	A/3	3	91	468,68
26	174		28	S1	C/2	1	7	17,66
26	174	16	16	S1	C/6	3	7	45,45

L'indirizzo catastale, da viale dei Martiri 23/2, è stato aggiornato in viale dei

Martiri 60.

### PROPRIETÀ

Piena proprietà

### CONFINI

L'immobile confina con parti comuni e altre proprietà.

### PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono

parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c.

Comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano

tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

In particolare, il regolamento del condominio individua la seguente proprietà comune:

Art. 03 - Sono di proprietà comune fra i vari condomini e dovranno restare indivisi ed inalienabili al servizio di tutte le unità immobiliari della casa:

a) l'area di pertinenza dello stabile, le fondazioni, i muri maestri, i muri divisorii per la parte di competenza spettante, le grondaie, il tetto, il sottotetto, le porte e gli atri di ingresso, gli spazi liberi da costruzioni, le scale e i ripiani o sottoscale delle stesse, locali di cantine riservati ai servizi o agli usi promiscui dell'edificio, i passaggi comuni delle cantine e fognature, ecc..

b) la parte di uso comune delle condutture degli impianti di gas, acqua, luce ed energia elettrica, campanelli elettrici, apriporta ecc..

### VINCOLI E ONERI

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri.

### CONDOMINIO

Dalle documentazioni fornite in data 18/12/2023 dall'amministratore, risulta, a carico dell'appartamento oggetto di esecuzione, un consuntivo di spese dal 01/01/2022 al 31/12/2022 pari a € 888,21 e un preventivo di spesa dal 01/01/2023 al 31/12/2023 pari a € 864,15. Sono di competenza dell'unità immobiliare, Foglio 26, mappale 174 sub 6 (oggi sub 27), oggetto di stima, 80,84 millesimi.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

Precedente: Compravendita

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere relazione notarile.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA****SITUAZIONE URBANISTICA**

Per il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del comune di Valsamoggia (Monteveglia), il condominio è in ambito AUC.5: Tessuti insediativi di formazione recente, a media densità. I tessuti sono articolati in 3 categorie - AUC.5A, AUC.5B, AUC.5C – in relazione alle diverse caratteristiche di accessibilità, al livello della dotazione di servizi, ai caratteri ambientali e paesaggistici degli insediamenti a cui appartengono.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.

**TITOLI EDILIZI**

Licenza Edilizia n. 94 - P.G. 3958/1973 del 19/12/1973, rilasciata in data 27/12/1973 per la Costruzione di Fabbricato di Civile Abitazione.

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) P.G. 51296/2020 del 14/11/2020 – con integrazione Volontaria P.G. 52092/2020 del 18/11/2020 – per opere interne di Manutenzione Straordinaria all'appartamento. Fine

Lavori comunicata con P.G. 61260/2023 del 23/11/2023.

Le opere di Manutenzione Straordinaria all'interno dell'appartamento hanno riguardato la realizzazione di una pannellatura anti-umidità in corrispondenza dei muri esterni (4 cm finito), costituito da pannello fissato alla parete interna dei muri interni con finitura in cartongesso.

È stato demolito parzialmente il tramezzo divisorio tra cucina e sala per metterle direttamente in comunicazione (senza serramento interno) ed è stato realizzato l'allargamento del varco di passaggio tra l'ingresso e la sala.

Ricavato un ripostiglio all'interno della cucina sfruttando la precedente porta di accesso alla cucina dal vano ingresso. Realizzata, altresì, la controsoffittatura del disimpegno della zona notte.

#### AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione al Fabbricato di cui è parte l'immobile in esame, è stata rilasciata – in data 16/09/1976 – l'Autorizzazione all'Abitabilità con P.G. 2892/1975 del 02/10/1975, in riferimento al titolo edilizio di Costruzione Licenza Edilizia n. 94 del 27/12/1973.

Rispetto al progetto depositato – Licenza edilizia n.94 del 27/12/1973 – con autorizzazione all'abitabilità P.G. 2892 rilasciata il 16/09/1976 risultano lievi differenze risalenti all'epoca di costruzione e antecedenti al rilascio dell'abitabilità e pertanto rientranti nelle tolleranze esecutive così come previsto dal comma 1ter dell'art.19bis della Legge Regionale 23/2004 e ss.

Le differenze riguardano la realizzazione del cavedio per le canne fumarie all'interno della cucina e il diverso posizionamento (10cm) del tramezzo di separazione tra bagno e camera, con differente posizione della porta di accesso del bagno.

Gli immobili nello stato di fatto accertato dalla scrivente sono corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti in copia dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Valsamoggia: Licenza Edilizia n. 94 del 27/12/1973 in riferimento a cantina e garage e CILA P.G. 51296/2020 in riferimento all'appartamento.

Le piccole differenze dimensionali rientrano all'interno delle tolleranze costruttive così come previsto dal DPR 380/2001 (tolleranze del 2%) e qualora eccedessero sarebbero ricomprese dalla L.R. 23/04 e sue modificazioni nell'art. 19bis (tolleranze esecutive).

Eventuali difformità urbanistico-edilizie che non fossero emerse dal rilievo o che fossero imputabili alle parti comuni del condominio saranno a carico dell'aggiudicatario per le quote di competenza.

#### **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 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**

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 27/11/2023, codice identificativo n. 05456-500502-2023, dal perito industriale Romano Simone, numero di accreditamento 05456, valevole fino al 27/11/2033. Nel certificato si attesta che l'unità immobiliare è posta in classe energetica "D".

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Ai fini della vendita giudiziaria l'immobile va considerato libero al decreto di trasferimento.

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Piena Proprietà** di un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra (S1, PT, P1, P2), non servito da ascensore, in viale dei Martiri 60 (catastalmente viale dei Martiri 23/2 prima del 21/11/2023), al confine nord-ovest del territorio urbanizzato di Monteveglio in comune di Valsamoggia. L'appartamento si sviluppa su ingresso, soggiorno, affacciato su balcone, comunicante con vano cucina, due camere da letto, bagno finestrato e ripostiglio. Sono annessi all'appartamento una cantina e un garage, al piano seminterrato. La superficie commerciale complessiva è pari a 98 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è buono; nella norma anche le condizioni di manutenzione:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: ceramica e parquet, nelle camere da letto;
- Porte interne: quelle originarie in legno tamburato;
- Porta di accesso: blindata;
- Finestre: in PVC color legno con vetro camera e tapparelle;
- Bagno: finestrato con vasca (usurata);
- Impianto di riscaldamento: caldaia installata nella cucina e termoarredi.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative e al

Regolamento Edilizio vigenti.

- il fabbricato può risultare in tutto o in parte non adeguato alla normativa sulla certificazione statica. La tipologia strutturale dispone di minori risorse statiche della attuale richiesta normativa. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né certificati di collaudo statico;

- il fabbricato è dotato di area verde con alberature di alto fusto la cui propensione al cedimento deve essere monitorata da un professionista al fine di tutelare l'incolumità pubblica ed evitare danni a persone o cose.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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 dell'immobile esaminato 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%.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale dell'immobile è, a titolo indicativo, pari a **98,00**

**mq.**

Destinazione	Superficie		Indice mercantile			Sup. commerciale	
	mq					mq	
Appartamento	mq	90	x	1	=	mq	90
Balcone	mq	4	x	0,3	=	mq	1,20
Cantina	mq	7	x	0,25	=	mq	1,75
Garage	mq	11	x	0,5	=	mq	5,5

Superficie commerciale ragguagliata	mq	98
-------------------------------------	----	----

### 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.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. 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 una riduzione percentuale definita tra il 15% e il 30%.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione è effettuata con il metodo detto per comparazione,

consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo) e di cui sia già stata definita la libera contrattazione.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Trattasi di **Piena Proprietà** di un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra (S1, PT, P1, P2), non servito da ascensore, in viale dei Martiri 60, al confine nord-ovest del territorio urbanizzato di Monteveglio in comune di Valsamoggia. L'appartamento si sviluppa su ingresso, soggiorno, affacciato su balcone, comunicante con vano cucina, due camere da letto, bagno finestrato e ripostiglio. Sono annessi all'appartamento una cantina e un garage, al piano seminterrato. La superficie commerciale complessiva è pari a 98 mq.

Il grado delle finiture dell'appartamento è buono; come anche le condizioni di manutenzione, ad eccezione del bagno.

La valutazione del più probabile valore di mercato si basa sull'appetibilità complessiva dell'immobile in considerazione:

- delle sue caratteristiche estrinseche: l'edificio è nella frazione di Monteveglio ma in una posizione comoda ai servizi; il casello

autostradale Valsamoggia è a circa 10 km di strada; il condominio è

prossimo al fiume Samoggia, al torrente Ghiaia di Serravalle, ad

impianti sportivi, a una scuola primaria e all'abbazia di Monteveglio;

- delle sue caratteristiche intrinseche: secondo piano non servito da

ascensore; la ristrutturazione interna per efficientamento energetico

per cui l'appartamento risulta dall'APE in classe "D"; la

corrispondenza edilizia e catastale; le obsolete condizioni del bagno;

- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Tenuto conto di quanto già espresso in precedenza e 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;

- vincoli e oneri giuridici;

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del

bene, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, nulla escluso, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE € 190.000,00

Percentuale di abbattimento circa 10%

**VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 164.000,00**