

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 43/2023**

promosso contro ---

R.G. ESEC.*** * * * *****Udienza 26.02.2024****LOTTO UNICO****Ore 9.20****PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in esame, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONDOMINIO
- CONFINI
- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F. residenza)
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE TECNICO – AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, è stato utilizzato il metodo di comparazione.

Esso sintetizza una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato in tempi recenti per beni immobili simili a quelli in oggetto, tenendo presente le prestazioni edilizie, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Infine, trattandosi di bene da alienare con procedura giudiziaria, il valore commerciale, al fine di migliorarne la appetibilità e la partecipazione competitiva alla gara, lo Scrivente CTU propone una riduzione percentuale della base di gara.

DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sezione di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 22 febbraio 2023 al n. 6327 di registro particolare e n. 8533 di registro generale, è stato pignorato il diritto di piena proprietà sopra l'unità immobiliare posta in Comune di Anzola dell'Emilia (BO) in via Emilia 135 (NB nella relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura è indicato erroneamente il numero civico 125) e più precisamente un'abitazione posta al piano terzo di un edificio condominiale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia al foglio 39 particella 138 sub. 28.

È stata verificata la completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura.

GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DELLE VENDITA DEI BENI

In base alle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

* * * * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di edificio residenziale condominiale posto in comune di Anzola dell'Emilia (Bo) in via Emilia 135, costituita da un appartamento posto al piano terzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune di Anzola dell'Emilia, beni intestati a:

- ---

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Foglio 39 Mappale 138 Sub. 28, via Emilia 135, categoria A/4 classe 1 consistenza vani 5 rendita € 216,91.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta difforme dallo stato di fatto rilevato.

Si segnalano inoltre incongruenze nella visura catastale, precisamente l'indicazione del civico (125 anziché 135) e la doppia intestazione alla Sig.ra --- per la quota ½ in regime di comunione dei beni e per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Pertanto, qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione catastale dell'unità.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato, salvo quanto sopra esposto al capitolo precedente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: La proprietà dei beni comprende la comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per Legge e per destinazione, in particolare dell'andito di ingresso, delle scale, del vano scale, dei pianerottoli.

Servitù attive e passive: I beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti e singoli i diritti, le ragioni e azioni che competono sugli stessi, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, portati o richiamati nei titoli di provenienza, che si intendono qui integralmente riportati.

VINCOLI E ONERI

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

CONDOMINIO

Dal rendiconto fornito dall'amministratore, risultano a carico dell'unità pignorata i seguenti importi:

- gestione ordinaria periodo 2022/2023 € 15.625,36;
- gestione straordinaria (base preventiva) lavori fognatura € 3.093,31;
- gestione straordinaria (riparto consuntivo) lavori 2022 € 2.189,91.

In termini generali la stima dell'immobile tiene conto delle eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie maturate negli ultimi due esercizi che a norma di legge rimane a carico dell'aggiudicatario del Procedimento, salvo

specifici provvedimenti del G.E. sul merito.

CONFINI

L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala condominiale, ragioni ---, fatti salvi altri più veri.

PROPRIETÀ

- ---

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA DEI BENI

L'appartamento è pervenuto all'attuale proprietaria con i seguenti atti:

- Atto di compravendita Notaio Dott. --- in Casalecchio di Reno, rep. 25771 racc. 13795 del 16/03/2005.
- Atto di compravendita e convenzione di regime matrimoniale Notaio Dott. ---in Casalecchio di Reno, rep. 33889 racc. 19858 del 29/09/2010.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nel primo atto di compravendita del 2005 gli acquirenti Sigg.ri --- dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni (secondo la normativa della Romania).

Nel successivo atto di compravendita del 2010 gli stessi Sigg.ri --- convenivano che i loro rapporti coniugali patrimoniali fossero regolati dalla normativa italiana sul regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipo – catastale allegata agli atti, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 22/03/2005 rg 16652 rp 3907.
- Pignoramento trascritto a Bologna il 22/02/2023 rg 8533 rp 6327.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Per l'immobile pignorato oggetto di perizia, facente parte di un **fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967**, a seguito di verifica condotta dallo scrivente presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Anzola dell'Emilia in data 22/01/2024, non sono stati reperiti titoli edilizi né il certificato di abitabilità.

Ai fini della verifica di legittimità e regolarità urbanistica edilizia occorre pertanto fare riferimento alla planimetria catastale depositata presso il Catasto di Bologna, che tuttavia risulta non perfettamente esaustiva in ordine alle dimensioni e alle altezze interne dei locali.

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente ha evidenziato l'esistenza di diverse difformità interne ed esterne, in relazione alla planimetria catastale (per una migliore identificazione si rimanda all'elaborato grafico allegato), fra cui:

- la modifica delle dimensioni del bagno con la riduzione delle dimensioni della camera con affaccio sulla via Emilia;
- la presenza di un lucernaio nella camera interna; la chiusura e apertura di porte nella camera confinante con il vano scala e apertura di una finestrella verso quest'ultimo;
- la diversa rappresentazione di finestre sul fronte via Emilia.

Si rileva inoltre che le altezze interne dei locali risultano in più punti inferiori ai minimi stabiliti dalle norme vigenti e che le camere poste nella parte interna non presentano i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale previsti dalla normativa vigente.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti comuni e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla necessaria regolarizzazione formale sino al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22/01/2024, codice identificativo 05974-520009-2024, valido sino al giorno 25/10/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta a tutt'oggi libero.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio condominiale risalente a vecchia data, posto nel centro abitato di Anzola dell'Emilia in adiacenza al lato nord della via Emilia e in continuità con altri fabbricati.

L'unità è posta al terzo piano del fabbricato, accessibile dal vano scala condominiale con ingresso dal porticato sulla via Emilia, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento consta di un vano di ingresso che immette nel soggiorno pranzo con affaccio sulla via Emilia, da cui si accede ad una camera rivolta verso il vano scala dotata di una finestrella verso quest'ultimo e tramite un

piccolo corridoio, al bagno e a due camere di cui una con affaccio sulla via

Emilia e l'altra sprovvista di finestre e dotata di un lucernaio sulla copertura.

Le finiture e le dotazioni edilizie interne appaiono per lo più rinnovate ma sono gravate dallo stato di incuria e di abbandono in cui si trova l'appartamento. Si rileva inoltre localmente la presenza di affioramenti di umidità e muffe su pareti e soffitti.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo prodotto da una caldaia posta nel vano soggiorno alimentata a gas di rete, di cui non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza, così come per l'impianto elettrico.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici; in particolare gli impianti elettrico e termico possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una revisione, così come le canne fumarie e la rete del gas metano.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici, isolamento acustico, fonti energetiche alternative.
- il fabbricato risulta verosimilmente non adeguato alle norme vigenti in materia strutturale e sismica. La tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse statiche della richiesta normativa vigente. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né il progetto esecutivo strutturale né analisi sismiche e sotto questo profilo può presentare una significativa vulnerabilità.

- il fabbricato e l'unità non dispongono di manuali di manutenzione, né delle mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri e linee elettriche, collettori, linee impianti.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono state reperite le certificazioni 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 e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

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 l'unità immobiliare esaminata è stata determinata comprendendo:

- o 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 viene 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:

CONSISTENZA DEL BENE

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione	71	1.00	circa mq	71,00
Riduzione per carenza dei requisiti edilizi e d'igiene				- 30%
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			<u>circa mq</u>	<u>50,00</u>

STIMA DEI BENI

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 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, possono risultare superiori agli attuali tempi medi di vendita.

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, viene applicato al valore di mercato

una riduzione percentuale *definita convenzionalmente 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;
- requisiti minimi edilizi e d'igiene in parte non rispettati;
- presenza di difformità e assenza del certificato di abitabilità;
- stato di manutenzione e di uso;
- assenza di manuali di manutenzione;
- assenza dei certificati di conformità degli impianti;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti.

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:

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Osservatorio OMI 1° sem 2023 per abitazioni di tipo economico in normale

stato poste in Anzola dell'Emilia, zona centrale capoluogo:

min 1.100 - max 1.400 €/mq

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da

considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, **stimato a corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto

conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed

incombenze per regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi

insoluti e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico

dell'aggiudicatario:

VALORE DI MERCATO

50 mq x 1.400,00 €/mq = (in cifra arrotondata) € 70.000,00

Riduzione per costi di regolarizzazioni urbanistica e catastale € - 10.000,00

SOMMANO VALORE DI MERCATO INTERO BENE € 60.000,00

PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER ASTA GIUDIZIARIA 15% circa

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE € **51.000,00**

(euro cinquantunomila/00)

Imola, 26 gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

ALLEGATI

- Elaborato grafico
- Fotografie
- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Atto di provenienza
- Attestato di prestazione energetica
- Documenti condominiali