TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 059/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 26/02/2024

LOTTO Unico

Ore 10:20

* * *

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

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

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 superficiera dei beni. 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 indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

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.

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 07/02/2023 Rep. 1100, trascritto a Bologna il 21/02/2023 al R.G. 8244 e R.P. 6077, 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 San Pietro in Casale (BO):

- o Foglio 56, Part 413, Sub 11, Cat. A/3, Superficie 128 mq;
- o Foglio 56, Part 413, Sub 29, Cat. C/6, Superficie 19 mq.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa autorimessa. Sito in Comune di San Pietro in Casale, in Vicolo Parco Nord n. 15, per una superficie indicativa di 128,00 mq per l'abitazione e 19,00 mq per l'autorimessa, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO), Soggetto Esecutato per la proprietà di 1/1:

- o Foglio 56, Part 413, Sub 11, Cat. A/3, Cl. 3 Superficie 128 mq, Rendita 468,68 €, Vicolo Parco Nord n. 15, Piano P2;
- o Foglio 56, Part 413, Sub 29, Cat. C/6, Cl. 4 Superficie 19 mq, Rendita

117,75 €, Vicolo Parco Nord n. 15, Piano PT.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala però che la planimetria catastale risulta non aggiornata, rispetto alle ultime modifiche interne. Sarà quindi necessario regolarizzare la situazione tramite apposito atto di rettifica, con eventuali spese e oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione.

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

Si segnala che dalle verifiche catastali non è emerso alcun elenco subalterni.

VINCOLI ED ONERI

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 07/02/2023 Rep. 1100, trascritto a Bologna il 21/02/2023 al R.G. 8244 e R.P. 6077, a favore di

ISCRIZIONI:

- Ipoteca legale n. 8997 del 09/11/2016, a favore di
- Ipoteca volontaria n. 11303 del 18/07/2007, a favore di

CONFINI

Ragioni proprietà terze e beni comuni, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

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

PROVENIENZA DEL BENE

- o Atto di Compravendita, notaio del 28/07/2004, Rep. n. 19247/7340, trascritto a Bologna il 04/08/2004 al n. 29858.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Al momento dell'acquisto degli immobili il Soggetto Esecutato dichiarava di NON essere legato da vincolo matrimoniale, mentre al momento del pignoramento, risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere quanto riportato in "vincoli e oneri", vedere relazione notarile.

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 posteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- o Licenza del 14/12/1964, Prot. n. 5714, e successive varianti per la costruzione di nuovo edificio ad uso principalmente residenziale;
- o Licenza del 16/04/1965, Prot. n. 1899, e successive varianti per la sopraelevazione di un piano dell'erigendo fabbricato;
- o Dichiarazione di Fine Lavori del 02/11/1967, a firma del sindaco;
- o Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. 47/1985 n. 48 del 06/03/1991,

Prot. n. 2372, per opere di ampliamento in difformità rispetto a quanto precedentemente licenziato.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano le seguenti difformità: il disimpegno centrale è stato ampliato, con conseguente modifica anche del vano ingresso; è stata realizzata un'apertura per il collegamento diretto tra cucina e soggiorno; in corrispondenza del ripostiglio è stato ricavato un secondo bagno.

Tali opere sono state eseguite senza le relative autorizzazioni e sono quindi da ritenersi abusive: trattasi quindi di difformità interne, regolarizzabili tramite redazione e deposito di apposito titolo edilizio in sanatoria. Gli oneri e le spese per il completamento di tale procedura saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

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'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall'Ing., numero di accreditamento 04696, in data 21/12/2015, codice identificativo 04696-121898-2015, valevole sino al giorno 21/12/2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 124,23 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano in Comune di San Pietro in Casale (BO), a ridosso del centro del paese.

Il fabbricato, realizzato a metà degli anni sessanta, ha struttura a telaio in cls, con tamponamenti in laterizio parzialmente intonacato e tinteggiato con copertura piana, e si sviluppa su otto piani fuori terra. L'unità oggetto della presente relazione è situata al piano secondo, con autorimessa al piano terreno, ed è così distribuita: ingresso su disimpegno che divide la zona giorno, composta cucina con piccola veranda e ampio soggiorno con accesso diretto al balcone, dalla zona notte, composta da due camere con accesso a balcone esterno, due bagni dotati di aerao-illuminazione naturale, oltre ad un ulteriore disimpegno ed un piccolo vano tecnico.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi discreto e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti e soffitti tinteggiati di colori chiari;
- pavimentazione interna in piastrelle di materiale ceramico di colore grigio, formato indicativo 30x60 cm, posati in diagonale e con battiscopa abbinato;
- la dotazione del bagno principale risulta completa di water, bidet, lavabo con doppio miscelatore, doccia;
- la dotazione del bagno secondario risulta completa di water, lavabo, doccia e predisposizione per allaccio lavatrice;

o sanitari bianchi a terra, con rubinetteria a miscelazione;

o porte interne in legno di colore bianco con maniglia cromata-satinata;

o porta d'ingresso blindata con pannelli di rivestimento (sia interno che esterno) in legno;

o infissi legno con doppio vetro, privi di zanzariere, maniglia ottonata e inferriate esterne in metallo zincato;

o avvolgibili esterni in pvc a movimentazione manuale, con cassonetti in legno;

o impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo centralizzato con elementi riscaldanti in ghisa, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori calore;

o l'appartamento è provvisto di predisposizione per impianto di climatizzazione, ad oggi costituito da una macchina esterna a servizio dell'unico split interno presente, situato in soggiorno;

o impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico e impianto citofonico, apparecchiature marca Vimar modello Plana, con linea trasmissione dati e segnale tv presenti in tutti i vani principali.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti, si segnala però la presenza di diffuse manifestazioni di sintomatologie legate alla formazione di muffa ed efflorescenze fungifere, con conseguente ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato

di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al netto delle murature, 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%
Balconi e terrazzi	- coeff. 30%
Corti esterne - coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.	
Autorimesse e posti auto	- A Corpo

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

Abitazione	circa mq 128,00 - coeff. 100%
Autorimessa	circa mq 19,00 - A Corpo

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa autorimessa. Sito in Comune di San Pietro in Casale, in Vicolo Parco Nord n. 15, per una superficie indicativa di 128,00 mq per l'abitazione e 19,00 mq per l'autorimessa, 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 del 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:

APPARTAMENTO	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	128,00	mq	100,00%	€ 1.156,72
	Probabile Valore Mercato:			€ 148.059,90
AUTORIMESSA	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	19,00	mq	a corpo	€ 800,00
	Probabile Valore Mercato:			€ 15.200,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO:				€ 163.259,90

PROBABILE VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: € 163.000,00

(€uro cento-sessanta-tre-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 20% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 130.000,00

(€uro cento-trenta-mila/00)

* * *

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

Con osservanza.

Bologna 13/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO