

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.114/21

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 che oscilla tra il 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2021,

registro generale n. 20281, registro particolare n. 14363.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, Provincia di

Bologna al:

-Foglio 19, Mappale 474, sub. 5, via Amilcare Bortolotti 15, piano T,

categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: 124 mq;

superficie catastale totale escluse aree scoperte: 124 mq; rendita catastale: €

1.162,03;

-Foglio 19, Mappale 748, via Amilcare Bortolotti 15, piano T, categoria F/1,

consistenza 213 mq.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

– Porzione di bifamiliare. Dalla corte esclusiva si accede ad un porticato e da qui ad un piccolo ingresso alla cui destra troviamo una camera. Entrando si trova una zona soggiorno che porta ad un disimpegno su cui affacciano due camere, due bagni e una cucina.

Non è presente garage e sono presenti diverse difformità ed abusi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di**

Bologna, Provincia di Bologna al:

-Foglio 19, Mappale 474, sub. 5, via Amilcare Bortolotti 15, piano T,

categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: 124 mq;

Silvia Platti
Architetto

superficie catastale totale escluse aree scoperte: 124 mq; rendita catastale: €

1.162,03;

-Foglio 19, Mappale 748, via Amilcare Bortolotti 15, piano T, categoria F/1,
consistenza 213 mq.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

L'ente urbano separatamente accatastato non è altro che l'area cortiliva pertinenziale l'area di sedime dell'immobile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto di compravendita l'immobile viene trasferito: *"a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti e singoli i diritti, le ragioni ed azioni, che competono alla parte alienante sullo stesso, con ogni suo uso, aderenza, pertinenza, sovrastanza, comunione, servitù attiva e passiva ed in particolare con tutto quanto contenuto e richiamato nel dianzi citato atto di provenienza."*

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

CONFINI

L'edificio confina a nord-est con la ferrovia, a nord-ovest e sud-est con altri fabbricati e a sud-ovest con via Amilcare Bortolotti.

PROPRIETÀ

Soggetto esecutato, piena proprietà:

Silvia Platti
Architetto

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, Provincia di Bologna al:

-Foglio 19, Mappale 474, sub. 5, via Amilcare Bortolotti 15, piano T,
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale: 124 mq;
superficie catastale totale escluse aree scoperte: 124 mq; rendita catastale: €
1.162,03;

-Foglio 19, Mappale 748, via Amilcare Bortolotti 15, piano T, categoria F/1,
consistenza 213 mq.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del Notaio [...omissis...], iscritto nel ruolo del
Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 31 maggio 1999 repertorio n.
39710 raccolta n. 15702, registrato a Bologna il 16 giugno 1999 serie IV n.
2099, trascritto a Bologna il 04 giugno 1999 al n. d'ordine 18955 part.
12662.

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: l'esecatato risultava celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,
iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad
eccezione di quanto sotto indicato:**

*Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura:*

- **Ipoteca volontaria** .../..;

- **Ipoteca volontaria** .../..;

- **Ipoteca legale** .../..;

- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** .../..;

Silvia Platti
Architetto

- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** .../...;

- **Pignoramento immobiliare** .../...

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una porzione di bifamiliare costruita ante '67. Non è quindi stato possibile reperire la Licenza Edilizia originale.

La prima pratica reperita presso gli uffici comunali è la Concessione Edilizia a Sanatoria che condonava la parte retrostante dell'immobile, prot. 28415/86, del 24/02/1998.

Successivamente a seguito di richiesta di lavori per una nuova costruzione è stato rilasciato un diniego di Concessione Edilizia prot. 102335 del 07/12/2000.

Il 31/01/2001 è stata rilasciata una Concessione Edilizia prot. 182067 per parziale demolizione e ricostruzione della parte retrostante dell'immobile.

Tale concessione non è mai stata ritirata.

Il 03/07/2001 la proprietà presenta nuovamente la documentazione relativa alla concessione precedente, richiamando le tavole già depositate, chiedendo il rilascio di una nuova Concessione Edilizia che viene rilasciata con prot. 115183 il 31/07/2001.

Durante la realizzazione dei lavori, attraverso varie comunicazioni e

Silvia Platti
Architetto

sopralluoghi si è dato atto che l'intervento è stato realizzato senza la guida di

un Direttore Lavori, in economia ed in parziale difformità al titolo rilasciato.

Il Comune di Bologna, il 15/10/2002, ha redatto il verbale 229/02, prot. 166520 nel quale dava atto della violazione alle norme urbanistico edilizie.

Il 31/03/2004 con prot. 66072 viene richiesta la legittimazione dei locali ad uso abitativo di cui alla Concessione precedente. Il 08/07/2008, a seguito

della presentazione delle integrazioni richieste, viene rilasciato un titolo

abilitativo in sanatoria parziale, che di fatto legittima solo la parte anteriore

dell'immobile, composta da soggiorno e due camere. Il motivo del diniego

parziale è il parere non favorevole da parte di RFI all'ampliamento

realizzato.

Il 01/06/2012 con prot. 134283, il Comune di Bologna emette una Ordinanza

di remissione in pristino ex art. 34 DPR 380/01 per la parte di immobile non sanata.

Il 23/04/2014 con prot. 119029, il Comune di Bologna emette una Ordinanza

di remissione in pristino coattiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il 12/10/2017 con prot. 368620, prot. 284 della lettera, il Direttore del

Settore Manutenzione comunica al Settore Edilizia che la demolizione non

può essere effettuata in quanto comporterebbe "un pregiudizio sia statico che

funzionale alla parte legittima dell'immobile".

Il 05/03/2018 con prot. 96440, il Comune di Bologna emette una Ordinanza

di pagamento di sanzione pecuniaria ex articolo 34 del DPR 380/2001.

Tale ordinanza non risulta all'oggi pagata.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,

l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal

Silvia Platti
Architetto

punto di vista catastale.

Rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio risulta demolito il tramezzo di divisione tra camera e cucina. Vi sono inoltre alcune misure interne che differiscono, probabilmente per la realizzazione di contropareti interne; anche la dimensione di un infisso esterno e la rappresentazione in pianta del velux presente nel bagno risultano errate.

Esternamente è stato realizzato un ricovero attrezzi che dovrà essere rimosso in quanto non rispetta le distanze dai confini e le misure minime previste per l'attività edilizia libera.

Sentito telefonicamente il tecnico comunale questi riferisce che, saldando la sanzione pecuniaria di cui all'ordinanza del 05/03/2018 con prot. 96440, pari a poco meno di Euro 25.000, l'immobile verrebbe considerato legittimato e sanato da un punto di vista edilizio; fermo restando che, nell'ordinanza stessa, è espressamente indicato che tale legittimazione non riguarda eventuali altri vincoli gravanti l'immobile (in questo il caso parere non favorevole di RFI).

Se l'aggiudicatario facesse nuova richiesta a RFI indicato l'improcedibilità alla demolizione e chiedendo nuovamente un parere, e ricevesse parere favorevole, a quel punto avrebbe un immobile totalmente sanato.

La legittimità di cui si parla è sempre riferita all'immobile rappresentato nelle pratiche edilizie depositate.

Le difformità individuate all'interno del fabbricato durante il sopralluogo, dovranno essere oggetto di apposita pratica in sanatoria.

La planimetria catastale riprende l'ultima planimetria legittima e quindi presenta le stesse difformità sopra riportate.

Silvia Platti
Architetto

I costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale, considerando le sanzioni pecuniarie e i costi tecnici, si possono stimare in Euro 35.000-40.000, e restano a carico dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 28 Febbraio 2022, codice identificativo 06163-295763-2022, dall'Ing. Annalisa Vincelli, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 28 Febbraio 2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in una porzione di bifamiliare situata a Bologna, in via Amilcare Bortolotti.

Dalla corte esclusiva si accede all'ingresso, situato in un piccolo porticato.

Entrando una bussola porta ad una camera e al soggiorno/pranzo. Dal soggiorno si passa in un disimpegno che porta a ad un bagno, dotato di sanitari, lavandino e vasca, una cucina abitabile, due camere e un ulteriore bagno, dotato di sanitari, lavandino e doccia.

Il grado delle finiture esterne ed interne al fabbricato, nel suo complesso, è discreto.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con coperto in legno.

Nessuno degli elementi opachi risulta coibentato.

La finitura è prevalentemente ad intonaco.

La porta di accesso è costituita da una portafinestra con scuro dotato di

Silvia Platti
Architetto

serratura blindato, le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli

infissi esterni (scuri) sono in legno e gli infissi interni (finestre) sono in

legno con vetrocamera. A tutti gli infissi sono presenti zanzariere e

inferriate.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e

nello specifico:

– impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;

– impianto di riscaldamento autonomo che svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori. Al momento non è presente una caldaia.

Il fabbricato è sito nel Comune di Bologna, quartiere Corticella. Le strutture

di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi,

servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono raggiungibili con l'auto.

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 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 SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il

Silvia Platti
Architetto

metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni

di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito.

Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. terra) $122,00 \text{ mq} \times 100\% = \underline{122,00 \text{ mq}}$

Portico (p.terra) $3,64 \text{ mq} \times 30\% = \underline{1,09 \text{ mq}}$

Area cortiliva (pari alla sup. della casa) $125,64 \text{ mq} \times 10\% = \underline{12,56 \text{ mq}}$

(eccedenti la sup. della casa) $111,36 \text{ mq} \times 2\% = \underline{2,23 \text{ mq}}$

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 138 mq

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.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Silvia Platti
Architetto

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione

Silvia Platti
Architetto

compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 2.000,00 (duemila/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq. 138 Euro/mq. 2.000 = Euro 276.000

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, considerando inoltre le problematiche relative alla legittimità di parte del bene stesso, la scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 40% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 276.000 x 40% = Euro 110.400

Euro 276.000 – 110.400 = Euro 165.600

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche

Silvia Platti
Architetto

eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 166.000 (centosessantaseimila/00)

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

Con osservanza

Bologna 01/03/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti