

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 162/2022

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

N. 268/2022

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 04.04.2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 10:00

promosso da

LOTTO UNICO

PROCEDENTE

contro

ESECUTATI

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di Pignoramento del 23.06.2022 Rep. n. 5515 contro ESECUTATO e ESECUTATA, trascritto a Bologna il 01.08.2022 al Reg. Gen. n. 42393 ed al Reg. Part. n. 30162 è stato pignorato a favore di PROCEDENTE i seguenti beni immobili:

1. Quota pari ad 1/1 di proprietà di porzione di fabbricato urbano, posto in Comune di Loiano (BO), via Giuseppe Verdi n. 8, costituita da un appartamento al piano primo con cantina, ed una autorimessa; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Loiano (Bo) - Foglio 25 – Particella 501 - sub. 11 – cat. C/6 - consistenza 11 mq – via G. Verdi n. 8 piano S1;
- Loiano (Bo) - Foglio 25 – Particella 501 - sub. 18 – cat. C/2 - consistenza 4 mq – via G. Verdi n. 8 piano S1;
- Loiano (Bo) - Foglio 25 – Particella 501 - sub. 19 – cat. A/3 - consistenza 4 vani – via G. Verdi n. 8 piano 1;

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento al piano primo di uno fabbricato residenziale sito nel comune di Loiano (Bo), Località Sabbioni in via Giuseppe Verdi n. 8, composto da: ingresso-disimpegno, sala con angolo cottura, un bagno, due camera da letto, una loggia (di circa 5,3 mq) e un terrazzo (di circa 3,3 mq) per una superficie lorda complessiva di circa 56 mq. Oltre l'appartamento è presente al piano interrato un autorimessa di circa 13 mq una cantina di circa 6 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Loiano (BO), risultano intestati ancora a "_____ – proprietà per 1/2" ed a _____ – proprietà per 1/2"

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	Cl	Cons	R.C. €
25	501	11	Via G. Verdi n. 8 p. S1	-	C/6	3	11 mq	54,54
25	501	18	Via G. Verdi n. 8 p. S1	-	C/1	1	4 mq	11,98
25	501	19	Via G. Verdi n. 8 p. 1	-	A/3	3	4 vani	247,90

L'unità immobiliare così censita deriva da ATTO PUBBLICO del 12/07/1976. Repertorio n. 40953 Registrazione n. 10328 registrato in data 29/07/1976 – Compravendita; Voltura n. 160.2/1976 in atti dal 15/03/1996 (sub.19); Voltura n. 160.1/1976 in atti dal 25/12/1992 (sub.11), Voltura n. 160.2/1976 in atti dal 15/03/1996; Frazionamento del 17/09/1986 in atti dal 22/06/1988 (n. D09700/1986) (sub. 18). Si precisa che i dati degli intestatati riportati sulle visure risultano ancora essere di precedenti proprietari. **Tale difformità sono da regolarizzare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario**, attraverso l'ausilio di un professionista abilitato che esegua pratica di voltura catastale presso l'Agenzia del Territorio, l'importo medio stimato per l'espletamento di tale pratica è circa 1.000,00 € (Euro) esclusi diritti di segreteria, bolli, e iva di legge.

La base imponibile a fini I.M.U. per l'appartamento risulta di € 41.647,20, per l'autorimessa risulta di € 9.162,72 e per la cantina risulta di € 2.012,64.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato fa parte di una fabbricato condominiale costituito da un ingresso e corpo scala indipendenti, è presente un' area cortiliva di pertinenza condominiale e un corsello esclusivo per accesso alle autorimesse. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale fornita al sottoscritto si evince che all'immobile competono complessivamente 113,87 millesimi di proprietà generale.

Il preventivo di spesa per l'esercizio 2022/2023 ammonta a € 937,86 che, per effetto del **saldo passivo pregresso** di € 297,59 risulta versato un importo pari a € 00,00 quindi risulta un **saldo dare di € 640,27**. Quindi alla data della perizia la somma totale dovuta risulta ancora non pagata.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni e beni altri; l'autorimessa confina con parti comuni e beni altri, la cantina confina con parti comuni e beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio _____ di Bologna) risulta che i descritti immobili, alla data del 02.08.2022 appartengono agli ESECUTATI

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti agli esecutati da _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita notaio _____ del 26.02.2004 Rep. 424286/9835 e trascritto a Bologna il 08.03.2004 al Reg. Gen. n. 11134 e AL Reg. Part. n. 8354.

Quanto in oggetto era pervenuto a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da _____, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita notaio _____ del 28.05.1982 trascritto a Bologna il 08.06.1982 al Reg. Gen. n. 13644 e al Reg. Part. n. 9606.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, i sig.ri ESECUTATI hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio _____ di Bologna in data 02.08.2022, e che di seguito si sintetizzano.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 12.10.2007 al n. 60617 del Reg. Gen. e al n. 15080 del Reg. Part. di Euro 220.000,00 Rep. 23580/5178 del 09.10.2007 a favore di PROCEDENTE a carico di ESECUTATI per la quota di 1/2 di piena proprietà per ciascuno in regime di comunione legale.
- Verbale di Pignoramento del 23.06.2022 Rep. n. 5515 trascritto a Bologna il 01.08.2022 al Reg. Gen. n. 42393 ed al Reg. Part. n. 30162 a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO per la quota di 1/2 di piena proprietà e ESECUTATA per la quota di 1/2 di piena proprietà.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Loiano (BO) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale PSC Var.1 l'area in oggetto ricade "*Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato*" (Art. 22 del PSC).

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE Var.1 l'area in oggetto ricade in "*Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità*" AC_1b (Art.38 del RUE).

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione non è anteriore al 01.09.1967 (**ANTE '67**), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Loiano (Bo):

- Licenza di Costruzione n. 686 del 07/03/1973 Prot. n. 691/73 del 14.02.1973 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione
- Autorizzazione di abitabilità n. 2942 del 01/10/1975

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento al titolo edilizio si rileva che gli elaborati grafici di questa non corrispondono allo stato di fatto e precisamente: le quote delle finestre descritte sull'elaborato grafico di licenza riportano una misura diversa da quanto emerge dallo stato di fatto, inoltre il terrazzo accessibile dalla sala pranzo risulta nello stato di fatto più largo rispetto a quello presente sempre sugli elaborati grafici di licenza. Queste "differenze" sono frutto di una diversa esecuzione in fase di costruzione ed sono presenti nei prospetti del fabbricato e quindi anche in altre unità. A dare valore a queste non conformità al titolo edilizio e quindi ad considerarle "tolleranze esecutive" si prende a riferimento il sopralluogo dell'Ufficiale sanitario svolto a fabbricato realizzato in data 10.07.1975.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 01/02/2023, codice identificativo n. 09094-400804-2023, a firma di _____, numero di accreditamento 09094, valevole sino al 01/02/2033.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EPtot = 403,49 kWh/mq anno).

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile no risulta occupato dagli ESECUTATI.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Loiano (Bo), nella località di Sabbioni in via Giuseppe Verdi n. 8. La zona è di recente edificazione e risulta posizionato in prossimità della SS65, una direttrice viaria ben collegata al centro cittadino di Loiano.

Il **fabbricato**, si sviluppa su 3 piani fuori terra e dotato di un area cortiliva esterna pertinenziale ed è dotato di un corsello di accesso al piano interrato destinato alle autorimesse e alle cantine, inoltre i vari prospetti del fabbricato presenta lati con terrazzi e/o Logge e lati dotati solo di finestre. Le facciate del fabbricato risulta intonacato ed in corrispondenza delle finestre l'intonaco cambia colore da creare un alternanza cromatica.

La **struttura** dei fabbricati che compongono il condominio è in cemento armato con solai in latero-cemento. Inoltre il tetto si presenta a più falde inclinate con di tegole e terrazzi ad asola degli appartamenti presenti nel sottotetto. Le finestre sono dotate di tapparelle in pvc.

L'**appartamento** pignorato è posto al primo piano. E' composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno sala con angolo cottura, camera/sala da pranzo, bagno con vasca e una camera da letto matrimoniale ed due terrazzi uno loggiato finestrato e uno di circa 3,00 mq accessibile dalla cucina. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 56,00 per l'appartamento. L'altezza interna è di m. 3,00.

Finiture. L'appartamento risulta in discrete condizioni, Le finiture si presentano di qualità abituali dei fabbricati costruiti negli anni '70, infatti l'appartamento non risulta sia stato oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria,

i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, quelle del bagno e dell'angolo cottura sono dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni buone. Le porte interne sono in legno impiallacciato in essenza. I serramenti, di recente installazione, sono in pvc con vetro doppio e risultano in ottime condizioni, tutte le finestre hanno le tapparelle in pvc con cassonetto in pvc ispezionabile dall'interno.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in acciaio semi incassati nelle pareti e privi di manopola termostatica per la regolazione del calore. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

Al piano interrato, accessibile sempre dal vano scala condominiale è presente una **cantina** di proprietà esclusiva con porta in legno e un **autorimessa** di circa mq 13, accessibile anche dal vano condominiale; quest'ultima è dotata di una larga porta a due ante in ferro.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti 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;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
501 / 19	Appartamento p. 1	56,00	1,00	56,00
501 / 19	Terrazzo p. 1	3,30	0,30	1,00
501 / 19	Terrazzo loggia p. 1	5,30	0,30	1,60
501 / 11	Autorimessa	13,00	0,60	7,80
501 / 18	Cantina	6,00	0,25	1,50
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq		83,60		67,90

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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 alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

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 come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, 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.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al primo semestre del 2022. LOIANO - Centrale / CAPOLUOGO - SABBIONI:
 - Abitazioni civili in condizioni normali: minimo €/mq 800, massimo €/mq 1.250;
 - Autorimesse in condizioni normali: minimo €/mq 450, massimo €/mq 700;
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022, prezzi riferiti al report settembre 2021 – aprile 2022. Loiano - capoluogo:
 - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.000, massimo €/mq 1.200;
 - Autorimesse entro i 5 mt.: minimo € 7.000, massimo € 10.000;

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento	mq 60,00	€/mq 1.200,00	= € 72.000,00
Autorimessa	mq 16,00		= € 10.000,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 82.000,00.**

Detraendo il 15% circa (€ 12.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 70.000,00

(euro settantamila/00)

* * *

ARCH. FRANCESCO VONA

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 02 Aprile 2024

IL C.T.U.