

LOTTO QUARANTATRE

CTU ARCH. GIANNINI

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**ESEC.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. N. 439/19**

Promosso da:

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO QUARANTATRE**

**Diritto di usufrutto per l'intero di** villetta da cielo a terra con area cortiliva esclusiva costituita nel suo insieme da due unità immobiliari ad uso di civile abitazione poste ai piani terra e primo con autorimessa posta al piano terra e unita all'abitazione del piano terra.

La superficie catastale dell'intero bene è di mq. 350 per le due unità immobiliari, mq. 23 per l'autorimessa e mq. 2.000 per la corte.

Sita in Comune di Pianoro Via dei Pini 2.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO):

➤ Foglio 63 particella 183 sub. 1, Cat. A/2, Classe U,  
Consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale 369 mq, totale  
escluse le aree scoperte 349 mq., Rendita Catastale Euro  
2.246,59, Via dei Pini 2, Piano T-1;

➤ Foglio 63 particella 183 sub. 2, Cat. C/6, Classe 5,  
Consistenza 23 mq., Superficie Catastale 23 mq., Rendita  
Catastale Euro 153,23, Via dei Pini 2, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Pianoro:

➤ Foglio 63 mappale 183, destinazione Ente Urbano,  
superficie mq. 1.940.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** tra l'identificazione catastale attuale  
e quanto pignorato.

#### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'**

##### **ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** tra quanto pignorato e quanto in  
Titolarità dell'Esecutato.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** Nella vendita è compresa la comproprietà  
pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti  
dello stabile comuni a norma di legge.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi  
ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di  
condominio del fabbricato.

### VINCOLI E ONERI

Non vi sono ulteriori vincoli e oneri influenti sulla valutazione oltre a quelli contenuti nella presente relazione di stima.

### CONFINI

Detti bene formano tra loro corpo unico fra i seguenti confini: mappale 184, mappale 182, mappale 187 e forse altri e più precisi confini;

### PROPRIETÀ

**Altro soggetto non esecutato** per la nuda proprietaria al 100% e **soggetto esecutato** per l'usufrutto al 100%.

### PROVENIENZA DEL BENE

Quanto in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di atto di individuazione di legati a rogito del notaio Iacopo Bersani del 22/11/2004 rep. 32500 raccolta 5513, giusto testamenti olografi, pubblicati con atto a rogito dottor Iacopo Bersani, notaio Bologna, in data 10 dicembre 2003 rep. n. 30116/5052 della Signora ++++++, deceduta il 25 novembre 2003.

La denuncia di successione è stata registrata a Milano il 25 novembre 2004 al n. 778/2004, trascritta a Bologna il 10 gennaio 2005 all'art. 965.

Risulta trascrizione tacita dell'eredità a rogito del Notaio Sabrina Naldi in data 14/07/2005, rep. 8019, racc. n. 1408 trascritta in data 23 luglio 2005 in Bologna al n. 26913 reg.

part. e n. 44975 reg. gen. **riferita su beni non oggetto del presente pignoramento.**

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti gravami:

- Trascrizione in Bologna alla form. N. 38490 del 20 novembre 2019 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna in data 14 ottobre 2019, rep. 10447;
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3418 del 16 aprile 2009 di ipoteca giudiziale di €. 200.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23 marzo 2009, rep. N. 1448/2009, a garanzia di una somma di E. 159.438,92;
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8801 del 13 settembre 2010 di ipoteca legale di €. 68.006,02, derivante da art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termini ed art. 50, emessa in data 15 luglio 2010, rep. N. 106091/122, a garanzia di una somma di €. 34.003,01
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di €. 9.089.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. N. 2618/2011, a garanzia di una somma di E. 7.173.932,91
- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3057 del 26 maggio 2015

di ipoteca legale di €. 1.385.491,86, derivante da ruolo (ex art. 77 del dpr 602/73), emesso in data 22 maggio 2015, rep. n. 651/12215, a garanzia di una somma di €. 692.745,93 – gravante sul bene oggetto di perizia e altri.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### **Immobile post 1967 – immobile irregolare**

**Indagine EDILIZIA** – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pianoro sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione prot. N. 5044 del 15/02/1962 per la costruzione di una villetta;
- Abitabilità rilasciata il 7 maggio 1962;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 rilasciata il 31/07/1987.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato sono state riscontrate molteplici difformità interne che riguardano principalmente il frazionamento in due unità separate mediante la costruzione di un muro in corrispondenza della scala così da renderlo vano scala comune alle due unità piano terra e piano primo, al

piano terra ampliamento del locale centrale termica mediante lo spostamento di un divisorio, al piano primo ampliamento della cucina e del soggiorno mediante la demolizione di muri interni, ampliamento del bagno mediante lo spostamento di un tramezzo verso una camera.

Si chiarisce che con la concessione edilizia del 1987 (condono) è stato sanato il cambio d'uso verso il residenziale dei locali accessori del piano terra lasciando l'unica abitazione su due livelli. Tale difformità relativa al frazionamento oltre al diverso posizionamento dei divisori interni è sanabile mediante la predisposizione di una Cila in sanatoria e il pagamento delle relative sanzioni che dipendono dalla datazione dell'abuso.

Fermo restando che tutte le difformità oggetto di sanatoria rispettino i requisiti del DM 75.

Completata la sanatoria si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale generando due subalterni distinti, ognuno per ogni unità immobiliare e si dovrà procedere alla richiesta di agibilità,

In ultimo, considerando che gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, se si dovessero riscontrare altre difformità oltre a quelle citate relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, l'aggiudicatario potrà comunque,

ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni. Tale onere di sanatoria è a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile necessita di Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente incaricata della sua redazione provvederà quanto prima.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'intera villa è occupata in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 19/04/2013 per la durata di anni 8 a partire dal 19/04/2013 al 18/04/2021 e rinnovato di uguale periodo in mancanza di disdetta da inviare 12 mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenzia

delle Entrate – Ufficio di Bologna 3 serie 3 al n. 4625 del 08/05/2013.

Il canone annuo pattuito è di € 19.200,00 da corrispondere in 12 rate mensili di €. 1.600,00, successivamente ridotto ad €. 9.600,00 annui da corrispondere il 12 rate mensili di €. 800,00 in virtù di lavori edili per opere interne ed esterne che il conduttore si obbligava ad eseguire per un valore complessivo di €. 150.000,00.

Visto quanto sopra il canone di locazione risulta congruo alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma.

Per completezza di informazione si evidenzia che ad oggi il canone scontato ha permesso un recupero dei costi di ristrutturazione da parte dell'utilizzatore di un importo pari a circa €. 86.400,00.

Preso atto che la locazione è antecedente il pignoramento e pertanto opponibile ad esso, la scrivete effettuerà la valutazione del bene come occupato con titolo applicando una riduzione di mercato che varia tra il 10% e 20%.

Nulla osta ad eventuali diverse considerazioni dovessero emergere in sede di udienza.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Ci troviamo nel Comune di Pianoro di 17.461 abitanti della città metropolitana di Bologna. È sede amministrativa dell'Unione Montana Valli Savena-Idice. Nel 2009 un'indagine del settimanale Panorama ha piazzato Pianoro al 14° posto fra

i 100 “borghi più felici” d’Italia, primo fra i comuni della provincia di Bologna.

Le frazioni che lo costituiscono sono:

Carteria, Guzzano, Livergnano, Montecalvo, Monte delle Formiche, Montelungo, Musiano, Pian di Macina, Rastignano, Riosto, San Salvatore di Casola con il Botteghino di Zocca, Sesto, Zena, Zula.

**La villa** si trova nella zona di Pianoro Vecchio ed è stata interamente ristrutturata intorno agli anni 2014.

Oggi si presenta frazionata in due unità residenziali, una al piano terra e una al piano primo. In particolare abbiamo il vano scala di mq. 15 circa che disimpegna gli accessi delle due unità immobiliari che sono così costituite:

piano terra – ingresso di mq. 3,60, ampio soggiorno con cucina di mq. 50, corridoio di mq. 8 che disimpegna le due camere rispettivamente di mq. 15 e 15,50, un bagno di mq. 14, un ripostiglio di mq. 3. Dal corridoio accediamo all’autorimessa che oggi risulta pavimentata e attrezzata a lavanderia di mq. 21 e alla centrale termica a servizio di entrambe le unità immobiliari. Dalla centrale termica abbiamo anche una seconda scala che ci mette in collegamento con l’abitazione del primo piano.

L’abitazione del primo piano ha accesso principale dal vano scala comune ed è costituita da ingresso/disimpegno di mq. 11, ampio soggiorno con cucina abitabile di mq. 70, corridoio

che disimpegna tre camere da letto rispettivamente di mq. 15,

14 e 11, due bagni di mq. 12 e mq. 5 e un ripostiglio di mq. 13.

Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza di mq. 70 circa.

Entrambe le abitazioni si presentano in ottimo stato manutentivo, gli ambienti sono ben organizzati e distribuiti nella separazione tra zona giorno e zona notte.

La centrale termica è posizionata al piano terra ed è direttamente collegata alle due unità immobiliari oltre ad avere un accesso autonomo direttamente dall'esterno. La caldaia è unica a servizio di entrambe le unità sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda ed è alimentata a gas, il riscaldamento è regolato da termostato e non da termo-valvole.

La rete fognaria si immette nella fognatura comunale.

L'impianto elettrico si presenta sotto traccia.

Completa la proprietà l'ampia area cortiliva che in parte è sistemata a verde con prato e in parte è pavimentata, la superficie totale è di circa mq. 2.000,00.

Durante il sopralluogo è emerso che l'intera a villa è da anni monitorata con dei fessurimetri nella parte posteriore verso ovest a causa di cedimenti che ad oggi risultano cessati.

La relazione redatta dall'ingegnere che sta tutt'ora monitorando dal punto di vista strutturale la villa non riporta una situazione con pericolo di crollo o con necessità di puntellamento. L'ingegnere riferisce che ad oggi il movimento è cessato e bisognerà prevedere un intervento di chiusura delle

crepe per ricostituire la continuità materica e strutturale della porzione che ha subito il cedimento. Lo studio dell'intervento più idoneo non è ancora stato eseguito sebbene ipotizzato, così come ipotizzati anche gli eventuali costi di massima dell'intervento stesso, costi che la sottoscritta ha tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli interventi di ripristino saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **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 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 cantina, sottotetto e l'autorimessa sono computate in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.

- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

### **CONSISTENZA DEL BENE**

#### **CONSISTENZA DELLE DUE ABITAZIONI, TERRAZZO E CORTE.**

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:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. m2</b>	<b>Coeff,</b>	<b>Sup. Comm.</b>
T	abitazione	150	1,00	150
1	abitazione	150	1,00	150
1	terrazzo	70	0,35	24
T	corte	150	0,20	30
T	corte	1.850	0,02	37

**Totale commerciale circa mq 397**

### **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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 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 come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

#### **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.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di

parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP, edizione 2021 che per il Comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le abitazioni ristrutturate internamente, con valori medi delle compravendite tra €/mq. 2.000,00 ÷ 2.300,00;

Il Borsino Immobiliare, che per il comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le ville (senza distinzione sullo stato manutentivo) valori medi delle compravendite tra €/mq. 1.706,00 ÷ 2.084,00;

L'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per il comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le ville stato manutentivo normale tra €/mq. 1.900,00 ÷ 2.200,00.

**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**

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  
 compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine,  
 dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di  
 poter considerare il valore unitario che segue.

Alloggi, terrazzo e corte:  $m^2 397 \times \text{€}/m^2 2.000,00 = \text{€}$   
 794.000,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di**  
**mercato della piena proprietà dell'immobile libero €**  
**794.000,00.**

Detraendo i costi per regolarizzare il bene stimati  
 forfettariamente in €. 15.000,00, effettuando l'abbattimento  
 dovuto dallo stato occupazionale il **valore di mercato della**  
**piena proprietà dell'immobile locato è di € 662.150,00.**

**Alla luce del diritto pignorato**, in considerazione l'età  
 dell'usufruttuario (anni 65) e in base al coefficiente di calcolo  
 prefissato dal D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del  
 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020 per calcolare la  
 reale incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda  
 proprietà - applicando i coefficienti aggiornati al DM 31  
 dicembre 2021 si ha:

Valore della piena proprietà: € 662.150,00

Tasso interesse legale: 1,25 %

Coefficiente 40.00

Età in anni dell'usufruttuario: 65

**Valore dell'usufrutto: € 331.075,00**

Valore della nuda proprietà: € 331.075,00

Pari al 50 % della piena proprietà

In ultimo effettuando gli opportuni abbattimenti che tengono conto della vendita forzata così come spiegato in premessa si ottiene:

**VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERO USUFRUTTO LOTTO**

**QUARANTATRE**

**€ 265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 3 giugno '22

(Arch. Daniela GIANNINI)