

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	R.G. ESEC.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 179/2023
	Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più	<u>LOTTO UNICO</u>
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto,	
	ovvero <u>sintetico-comparativo</u> .	
	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, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la	
	situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più	
	probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a	
	misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto	
	conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.	
	In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il	
	valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima	
	applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa lo	
	stato manutentivo del bene, nonché migliorarne l'appetibilità e rendere più	
	competitiva la gara.	
	Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è	



tenuto conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà :

Al piano Terra:

Ingresso, vano scale, cucina, per una superficie lorda di mq. 40,54 circa;

Al piano Primo:

Vano scala, camera, bagno per una superficie lorda di mq. 44,29 circa;

Al piano secondo: Vano scala, camera, per una superficie lorda di mq. 40,54 circa;

Area cortiliva pertinenziale circa mq. 506,46

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

A.E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di Camugnano.;

Catasto Fabbricati

o Foglio 80 Mappale 620 Abitazione A/4 - Cl 1 - Cons. 3,5 vani

Rendita Euro 103,03 – Fraz. Stagno Cà Lolletti n° 95 Piano T-1-2;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza



Servitù: L'atto Notarile Dott. Caramia Federico Rep. 18366 in data 22/07/1999 e la relazione notarile non menzionano alcuna servitù di passaggio sui mappali 377 e 639.

Il Mappale 620 sul quale insiste il fabbricato risulta attualmente un fondo intercluso.

VINCOLI ED ONERI

Nessuno

CONFINI

Beni Casali Marco, beni Fabbretti Olivia Fabbretti Renata, Bianchi Giuseppina, Borri Aldo, Fabbretti Rina, e forse altri.

PERTINENZA

Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva grava delle formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura a seguito della vendita:

Iscrizioni

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Bologna il 02/07/2019 ai nn.32889/5871 atto notarile pubblico per notar FEDELE CARAMIA (LASTRA A SIGNA) del 22/07/1999, rep.81551/18367, per EURO 56.810,26 a garanzia di EURO 28.405,13 in riferimento alla formalità n.9114 del 05/08/1999 contro ----- a favore



CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA con sede in FIRENZE gravante sull'immobile in oggetto.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 23/06/2023 ai nn.29968/22227 emesso dal Tribunale di BOLOGNA e notificato il 01/06/2023 contro ----- a favore IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Camugnano, trattasi di edificio costruito in data antecedente al 1967 per il quale non sono state reperite licenze edilizie.

Trattandosi quindi di immobile privo di titoli edilizi, per definire lo stato legittimo si farà riferimento alla planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Camugnano, depositata in data 10/10/1997 Prot. 947 (DPR n° 380 del 06/06/2001 Art. 9-bis).

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario complete, 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 non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di edificio diroccato che non presenta i connotati per essere dichiarato abitabile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente libero ed in stato di abbandono.

VALORE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARE

Valore dell'U.I. ai fini del calcolo I.M.U.:

Abitazione **Euro 103,03+5% $\times$ 160= € 17.309,04**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Camugnano Fraz. Cà

Lolletti n° 95, edificio monofamiliare disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al fondo avviene da una strada poderale sconnessa che si inerpica per circa 300mt. all'interno di un'area boschiva.

Tale accesso avviene mediante il passaggio su fondo altrui (mappale 639) per il quale non è dato sapere se è stata costituita una servitù di passaggio (il fondo su cui sorge l'edificio mapp. 620 risulta intercluso, quindi privo di ogni altro accesso).

L'edificio appare in uno stato conservativo pessimo, in stato di abbandono e degrado, con la copertura in parte crollata, le murature perimetrali presentano importanti lesioni di carattere strutturale.

Non si è provveduto a visionare e rilevare l'interno dello stabile in quanto le condizioni di sicurezza non consentono l'accessibilità ai vari piani.

Si è provveduto a rilevare la sagoma planimetrica dello stabile e a documentare lo stato dei luoghi con rilievo fotografico.



Si riporta quanto evidenziato nella relazione di stima allegata al rogito di provenienza redatta il 22/10/1997, nella quale già all'epoca lo stabile si trovava in precario stato di stabilità e in pessimo stato di manutenzione per cui inabitabile, il tetto pericolante, i solai in parte crollati, gli infissi semidistrutti, gli intonaci sgretolati ed è privo di impianto elettrico e di riscaldamento.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali, e per il 10% per la parte eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Abitazione ca. mq. 125 indice mercantile applicato 100%



Area cortiliva ca. mq. 506 indice mercantile applicato 5%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 150 circa

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto lo stabile e la relativa area pertinenziale è stimata a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** sul bene consistente in abitazione e area cortiliva posta al Piano Terra-Primo-Secondo sita in Comune di Camugnano – Frazione Stagno Cà Lolletti.

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero **sintetico-comparativo**.

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, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la



situazione occupazionale, nonché la conformità edilizia, 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, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il

valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima

applicando una riduzione pari al 20% al fine di migliorarne l'appetibilità del

bene e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei

Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori

immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, visti i risultati

delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona,

sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione/Area cortiliva mq. 150 (S.L.V.) € 30.000,00

Nel caso di vendita tramite asta percentuale di abbattimento circa 20%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA DEI BENI

ABITAZIONE/AREA CORTILIVA € 24.000,00

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva viene stimata nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo dall'Ausiliario del

Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 eventualmente non riportato in perizia.

Anche l’eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene “non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

