

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 250/2024

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero sintetico-comparativo.

LOTTO UNICO

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 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% del valore presunto di mercato, nonché migliorare 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 2024, 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

Proprietà per ½ ciascuno :

Al piano seminterrato: Cantina;

Al Piano Rialzato: Ingresso su porticato, soggiorno – cucina, disimpegno, camera singola (Ripostiglio), bagno cieco, bagno, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, per una superficie calpestabile complessiva di mq. 132,39 circa;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di Castel d'Aiano.

Catasto Fabbricati

- Foglio 41 Mappale 184 Sub. 3 Abitazione A/7 — Cons. 6,5 vani

Rendita Euro 604,25 - via Bellaria n° 4 Piano T-1

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza

Servitù: Vedasi atti di provenienza

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale è posta l'unità

immobiliare oggetto di stima.

CONFINI

Ragioni Borri Alfonso, Borri Cristiano, Miselli Isabella, Pancaldi Faustina,
Ragioni Benetti Giannina, Borri Alfonso, Cirilli Elvio, Pancaldi Faustina, via
Bellaria e forse altri.

PERTINENZA

Proprietà per ½ ciascuno

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva gravano delle formalità come da
relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno
cancellate dalla procedura a seguito della vendita:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto
Notaio M. Smeraldi del 13/02/2009 Rep. N. 97788/36740 ed iscritta
presso l'Ufficio di pubblicità Immobiliare di Bologna in data
19/02/2009 a favore di Banca popolare di Vicenza Soc. Coop. Per
Azioni a R.L. con sede in Vicenza, per capitale di Euro 125.000 oltre
ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 250.000,
durata 25 anni, a carico di ...*OMISSIS*... per diritti pari a 1/1 di piena
proprietà su riportato in NCEU a Foglio 41 Particella 184 Subalterno
3 sito in Castel d'Aiano (Bo) di cui alla procedura.

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare Rep. 7524 del 11/10/2024e

trascritto presso l'Ufficio di pubblicità Immobiliare di Bologna in data 20/11/2024 al numero 54710 e al numero particolare 40344 a favore: ...*OMISSIS*..., a carico di ...*OMISSIS*...per diritti pari a ½ di piena proprietà e ...*OMISSIS*...per diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 41 Particella 184 Subalterno 3 sito in Castel d'Aiano (Bo) di cui alla procedura.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castel d'Aiano, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il bene di cui all'oggetto, nello specifico:

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**Ante '67**).

- Concessione Edilizia Prot. n. 3847 Pratica n. 2351 del 22/11/1988;
- D.I.A. Prot. 4393 del 19/07/1995

In occasione della consultazione dei documenti presenti presso l'archivio del Comune di Castel d'Aiano, è stata eseguita dallo scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato e parallelamente è stato compiuto un sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

Piano Seminterrato

- Il locale cantina risulta dotato di mobilio in muratura per uso domestico (lavandino, fuochi, mobili dispensa, frigo)

- La finestra risulta realizzata con misure leggermente differenti

Piano Rialzato

- Il portico risulta chiuso da vetrate in alluminio/vetro;
- All'interno della zona ingresso è presente un muretto in laterizio intonacato e verniciato;
- Nel locale soggiorno è presente un camino in muratura di ampie dimensioni rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico;
- Sono presenti lievi difformità di carattere geometrico degli ambienti e delle finestre;

Nel caso sia ammesso procedere alla regolarizzazione delle difformità menzionate, eventuali oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato, restano **a carico dell'aggiudicatario.**

Analoga situazione nel caso in cui non sia possibile la regolarizzazione, l'eventuale "messa in pristino" resta sempre **a carico dell'aggiudicatario.**

È comunque sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detti beni rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Aiano (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare i beni ed adempiere alla regolarizzazione degli stessi rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Il giudizio di stima di seguito riportato nonché il conseguente abbattimento del valore di mercato del bene eseguito dallo scrivente, terrà conto per quanto possibile, dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica – edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese dell'aggiudicatario.

I confini catastali sono in parte materializzati in loco, quelli posti a Nord e

Ovest dovranno essere riconfinati in quanto sul posto non sono rilevabili.

Le procedure di riconfinamento restano *a carico dell'aggiudicatario.*

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'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 41 M 184 sub 3) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 02/07/2025 codice identificativo 10071-713662-2025 valevole sino al 02/07/2035.
- Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente libero da vincoli locativi.

VALORE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

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

Abitazione **Euro 604,25+5% \times 160= € 101.514,00**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Castel d'Aiano Loc. Sassomolare Via Bellaria n° 4, trattasi di porzione di casa bifamiliare disposta al Piano Seminterrato-Rialzato.

L'unità immobiliare ha accesso dalla corte privata posta al piano strada,

l'accesso avviene dalla zona porticata chiusa da vetrate dalla quale si accede

a un piccolo ingresso su soggiorno e zona cucina, un corridoio porta alla

zona dei servizi igienici e delle camere da letto.

La distribuzione interna viene meglio rappresentata nella planimetria

allegata.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno a doghe verticali;
- Finestre: telai in legno con vetro camera;
- Persiane in legno;
- Bagno: presenti elementi sanitari quali lavandino, vater, bidet, doccia, rubinetteria corrente e funzionante (il bagno cieco è dotato di aspirazione forzata).
- Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;
- Impianti di riscaldamento: Autonomo con Caldaia a gas metano, ventilconvettori. Si rileva che la caldaia posta nel locale cantina non risulta funzionante.
- Camino in muratura posto nella zona soggiorno
- Copertura in latero-cemento e manto in coppi

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 dell'unità

immobiliare a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda de beni, 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. 148,58 SLV indice mercantile applicato 100%

Cantina ca. mq. 9.00 SLV indice mercantile applicato 25%

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici

mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la

seguinte:

Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 157,58 circa

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare è stimata a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **proprietà per ½ ciascuno** sul bene consistente in abitazione posta al Piano Seminterrato-Rialzato sita in Comune di Castel d'Aiano Loc. Sassomolare – via Bellaria n° 4.

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la non conformità edilizia e la consistenza superficiale del bene.

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 non 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 bene 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 2024, 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:

Appartamento mq. 157,58 (S.L.V.) € 114.245,50

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

VALORE DA PROPORSI A “BASE D’ASTA DEL BENE”

APPARTAMENTO € 95.204,58 (Arrotondamento del valore ad Euro 95.000,00)

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

di fatto e di diritto in cui si trovava 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”.