

**DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI**

VIA DEL PRATELLO N. 90 - 40122 BOLOGNA  
TEL. 051 - 523620 - FAX 051 - 522228  
e-mail: michele@pratello90.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promosso da**

**CREDITORE PROCEDENTE**

(Avv. -----)

**contro**

**ESECUTATI**

\* \* \*

**PREMESSA**

Lo scrivente dopo avere preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere preso visione degli elaborati e dei documenti depositati presso il Comune ove l'immobile è inserito, dopo avere preso contatto con l'ufficio tecnico del Comune ove i beni pignorati sono inseriti, dopo avere espletato le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio e dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, misurazioni e verifiche, espone quanto segue:

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 506/14 promossa dal CREDITORE PROCEDENTE sono stati pignorati i seguenti immobili:

- Appartamento con annessa cantina situato in Bologna, Via Marco Polo n.26-28 piano terzo, in catasto Fg.67 part.418 sub.5 di vani 6.
- Autorimessa situata in Bologna, Via Marco Polo n.26-28 piano seminterrato, in catasto Fg.67 part.418 sub.30 di mq 13.

**n. 506/14 R.G.Es.**

**Udienza : 21.11.2016**

**ore 10:40**

➤ **Consistenza e ubicazione dell'immobile**

Trattasi di immobile ad uso residenziale con annessa cantina ed autorimessa realizzato nel Comune di Bologna, precisamente in Via Marco Polo n.28.

Gli immobili si trovano nel quartiere Lame, a circa 2 Km dal centro del Capoluogo Emiliano. L'impianto originario è del 1968 e la porzione abitativa oggetto di stima è di circa **105,20 mq.** (SLV= vedi di seguito "criteri di misurazione della consistenza").

➤ **Identificazione catastale**

Visura del 13/07/2016:

**Catasto Fabbricati**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA
1		67	418	5	2		A/3	3	6 vani	Euro 929,62	VARIAZIONE del 09/11/2015
2		67	418	30	2		C/6	4	13 mq	Euro 73,85	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento non corrispondono.

**Il sottoscritto evidenzia che l'alloggio occupato dall'ESECUTATO è ubicato al piano terzo del civico n.28 e non al civico n.26 come indicato nella relazione notarile e nella visura catastale. Inoltre la planimetria catastale riferita al sub.5 depositata presso l'Agenzia delle Entrate mostra una diversa disposizione planimetrica dei locali rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.**

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù**

Gli immobili oggetto di stima comprendono anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento. Dalla relazione notarile agli atti non risultano trascritti nel ventennio atti costitutivi di servitù.

➤ **Altri vincoli e oneri**

Dalla documentazione ricevuta dal CREDITORE PROCEDENTE risulta a carico degli ESECUTATI un **debito** di € **22.225,23 (VENTIDUEMILADUECENTOVENTICINQUE,00)** alla data del 31/08/2015 come rendiconto e di € **4.115,60 (QUATTROMILACENTOQUINDICI,60)** come preventivo alla data del 30/09/2016 (vedi allegato n. 05). Nel corso delle indagini esperite ai fini della redazione del presente elaborato non è emersa l'esistenza di ulteriori oneri o vincoli influenti sulla stima del compendio.

➤ **Confini**

Il bene in oggetto confina con parti comuni; salvo altri più precisi e recenti confini.

➤ **Proprietà**

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'ESECUTATA, nata a Bologna, il 10/06/1976, c.f.: ----- per la quota di 3/4 e dell'ESECUTATO, nato a Bologna il 04/02/1953, c.f.: ----- per 1/4.

➤ **Provenienza del bene**

L'immobile in oggetto è pervenuto agli ESECUTATI come segue:

- Quanto all'ESECUTATO per la comproprietà per 1/4 (un quarto) per successione per legge alla madre, signora -----, nata a Bologna il 27/02/1931, deceduta il 2 novembre 2000, come risulta dalla

dichiarazione di successione registrata a Bologna il 29/03/2001 al n. 25,

vol. 147, trascritta il 25 novembre 2003 al n. part. 38439;

- Quanto all'ESECUTATA per la restante comproprietà per  $\frac{3}{4}$  (tre quarti), per testamento olografo del sig. -----, nato a Calderara di Reno (BO) il 28/10/1926 e deceduto il 16 febbraio 2008, pubblicato con il verbale del 26/02/2008 dal dr. -----, Notaio in Bologna, qui registrato al 2° delle Entrate il 3/03/ 2008 al n. 2971, come risulta da dichiarazione di successione registrata a Bologna il 25/02/2009 al n. 10, vol. 3, trascritta il 25 maggio 2009 al n. part. 14358.

- All'ESECUTATO la comproprietà per  $\frac{1}{4}$  apparteneva per la suddetta successione per legge alla coniuge, Sig.ra -----, e i restanti  $\frac{2}{4}$  da oltre il ventennio e precisamente per compera con l'atto autenticato il 26/04/79 rep. N. 168238 dal dr. -----, Notaio in Imola, trascritto il 14/05/79 al n. part. 8698.

- Alla Sig.ra ----- la comproprietà per  $\frac{2}{4}$  (due quarti) apparteneva da oltre il ventennio, per la suddetta compera con l'atto autenticato il 26/04/79 rep. N. 168238 dal dr. -----, Notaio in Imola, trascritto il 14/05/79 al n. part. 168238.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

Trattasi di beni acquistati per successione, sottratti quindi alla eventuale comunione legale ex art. 179 lett. b, c.c.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Come si evince dalla relazione notarile del Notaio Dott. -----, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

-ipoteca legale iscritta il 14 settembre 2004 al n. part. 11059 e n. gen. 46213,

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

per euro 122.927,30 (centoventiduenovecentoventisettevirgolatrenta) a favore della -----, ora -----, con sede in Napoli, con domicilio eletto in Casalecchio di Reno (BO) presso -----, via del Lavoro, a carico dell'ESECUTATO per la sua comproprietà;

- ipoteca legale iscritta il 4 febbraio 2009 al n. part. 851 e n. gen. 7561, per euro 27.745,76 (ventisettemilasettecentoquarantacinquevirgolasettantasei) a favore di -----, con sede in Ancona, con domicilio eletto in Pesaro Via Diaz n. 10, a carico dell'ESECUTATO per la sua comproprietà, **gravante unicamente la particella 418 sub 5;**

- pignoramento immobiliare trascritto il 23 aprile 2009 al n. part. 11014 e n. gen. 21951 a favore dell'-----, con sede in Roma, con domicilio eletto in Bologna, Via Fantini n. 1, presso -----, a carico dell'ESECUTATO, **indicando il diritto di piena proprietà anziché la sua quota di comproprietà dell'immobile suddescritto;**

- Pignoramento immobiliare trascritto il 15 luglio 2014 al n. part. 18363 e n. gen. 24591, a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con domicilio eletto in Bologna, Via Santo Stefano n. 80, presso lo studio dell'avv. -----, a carico degli ESECUTATI per le rispettive comproprietà.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta del registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

➤ **Indagine Amministrativa**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, gli immobili distinti al Foglio 67 Mapp. 418 del Comune di Bologna sono soggetti alle seguenti previsioni urbanistiche:

- nel **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, approvato con deliberazione consiliare OdG n. 133 del 14 luglio 2008 ed entrato in vigore in data 10 settembre 2008, l'area relativa al mappale n.ro 418 del foglio catastale n.ro 67, è compresa in Territorio urbano strutturato, in particolare in Ambito pianificato consolidato misto, disciplinato dall'articolo n.ro 25 del Quadro normativo (Titolo 3); si segnalano inoltre il Titolo 1 del Quadro normativo del PSC (Disposizioni generali) e la Tavola dei Vincoli e relative Schede - di cui al comma 3ter dell'art. 19 della LR n. 20/2000, come modificato dalla LR n. 15/2013 – approvate con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 200 del 13/04/2015, esecutiva dal 25/04/2015.

- che, nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, approvato con deliberazione consiliare OdG n. 137 del 27 aprile 2009 ed entrato in vigore in data 20 maggio 2009 e nella Variante di adeguamento normativo allo stesso, approvata con deliberazione consiliare OdG n. 201 del 20/04/2015 in vigore dal 03/06/2015, l'area relativa al mappale n.ro 418 del foglio catastale n.ro 67, è compresa in Ambito pianificato consolidato misto, disciplinato dall'articolo n.ro 64 del RUE; del RUE si segnalano inoltre le parti prima (Disposizioni generali), seconda (Disciplina dei materiali urbani) e quarta (Attuazione e procedure).

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna, risulta quanto segue:

1. **Concessione edilizia** p.g.30881 del 03/10/1966;
2. **Concessione edilizia in variante** p.g.25849 del 30/07/1968;
3. **Abitabilità ed usabilità** p.g.71644 del 16/12/1967;

Rispetto alla pratica di concessione in variante p.g.25849/1968 che rappresenta lo “stato legittimo”, l’appartamento presenta **una difformità** all’interno del locale bagno consistente nella minore dimensione della colonna di scarico a servizio dei sanitari. Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di una Comunicazione inizio lavori a sanatoria e il contestuale pagamento della sanzione di 1.000,00 €, come disposto dalla L.R. 15/2013.

➤ **Certificazione energetica**

L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22 settembre 2016, codice identificativo 00773-077027-2016 (Sub.5), dall’architetto Michele Mantovani n° di accreditamento 00773, valevole sino al giorno 22 settembre 2026. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili sono occupati dall’ESECUTATO.

➤ **Descrizione del bene**

Gli immobili oggetto di perizia sono un alloggio di tipo popolare con annessa cantina e un’autorimessa situati in un fabbricato realizzato nella metà degli anni ’60 situato al piano terzo di un fabbricato composto da 6 piani fuori terra più piano cantinato, avente struttura in cemento armato con elementi prefabbricati, finiture esterne in piastrelle ceramiche, piano terra porticato con gli accessi ai vani scale e coperto piano. L’edificio è in buono stato di manutenzione, è sito a poche centinaia di metri dal centro di Bologna ed in prossimità di linee di trasporto urbano e del “Centro commerciale Lame”.

Di fianco all'immobile vi è un edificio del tutto simile in buono stato conservativo. Lo stato conservativo delle parti comuni è buono e le finiture sono in parte di elementi ceramici e in parte intonacate e il vano scala è provvisto di ascensore. L'alloggio è composto da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un soggiorno che ha anche funzione di sala da pranzo, una cucina e un servizio igienico. Dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo, nel quale ci sono evidenti segni di infiltrazioni nel solaio. I locali sono completamente occupati da cose e lo stato di conservazione è scarso, i pavimenti sono in materiale ceramico nel bagno nella cucina e nel terrazzo, in parquet nelle camere da letto e in marmo nel resto dell'alloggio. Gli impianti sono a norma e il riscaldamento è centralizzato. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e il contatore del gas è interno all'alloggio, situato nel guardaroba di fianco al portoncino d'ingresso.

L'autorimessa è situata al piano interrato ed è raggiungibile da una rampa attraverso un corsello carrabile; l'immobile è dotato di portone metallico a due ante e di un rubinetto dell'acqua. Le pareti confinanti con altre unità aventi lo stesso uso sono in muratura e la parete opposta a quella di accesso è contro terra.

➤ **Conformità impianti**

Gli impianti sono funzionanti, ma allo scrivente non sono state consegnate le conformità degli stessi né dalla proprietà, né dal Comune, pertanto per le certificazioni mancanti l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n° 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese per l'eventuale

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**

**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 accessori, aventi altezza utile superiore a 1,50 m e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25%, qualora comunicanti con i vani principali;
- le superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale;
- la superficie dell'area scoperta esclusiva, computata nella misura del 10% fino alla superficie utile dell'unità immobiliare di cui è pertinenza;

e il 2% per superfici eccedenti detto limite;

- il valore delle parti comuni viene compreso nella valutazione del bene;
- la superficie dei vani destinati ad uso garage sono computati in misura del 25%;
- la superficie delle terrazze è computata in misura del 25%;

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

➤ **Consistenza dei beni**

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

<b>Destinazione del bene</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>sup. comm.</b>
appartamento	98,50	1	98,50
balconi	4,70	0,25	1,18
cantina	8,20	0,25	2,05
autorimessa	13,90	0,25	3,47
<b>tot. Mq</b>			<b>105,20</b>
<b>Superficie totale di riferimento 105,20 mq.</b>			

➤ **Stima del bene**

L'andamento del settore immobiliare risente della ormai consensualmente riconosciuta fase di recessione tecnica dell'intera economia e di quella che è stata definita la peggiore crisi finanziaria dagli anni '30 ad oggi. Le banche, a corto di liquidità e intimorite dall'impennarsi del rischio, hanno drasticamente ridotto la loro disponibilità a concedere le elevate percentuali di debito del passato e costretto chi ha debiti a riesaminare la fattibilità finanziaria delle operazioni già avviate. Ciò ha determinato un significativo

calo delle compravendite, rispetto agli anni precedenti (Agenzia del Territorio) e un aumento dell'offerta che poi si sono riverberate sul livello dei prezzi. Il mercato delle zone periferiche del capoluogo Emiliano, ha avuto un crollo nelle compravendite e quindi nei valori di mercato.

Lo scrivente ritiene doveroso un atteggiamento di prudenza nella determinazione del valore del bene descritto in tale perizia proprio in virtù di alcuni aspetti citati nella stima, quali la necessità da parte dell'aggiudicatario di farsi onere di redigere documenti non presenti presso gli organi competenti e quanto sancito da norme, regolamenti e concessioni e diritti di terzi.

#### **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, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, soprattutto in considerazione dell'attuale congiuntura immobiliare, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 35%.

#### **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.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informativa indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

**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 e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

$$\text{Su mq } 105,20 \times \text{€}/\text{mq } 1200,00 = \text{€ } 126.240,00$$

Detraendo il 35% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene

$$\text{€ } 126.240,00 \times (-35\%) = \text{€ } 82.056,00$$

considerando infine che l'aggiudicatario dovrà rendere conforme allo "strumento urbanistico" l'unità nelle porzioni interne e dovendo

regolarizzare la situazione catastale per quanto riguarda il deposito della corretta planimetria rispondente allo stato dei luoghi, presentando apposita istanza presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate, dovendo ultimare le procedure amministrative, lo scrivente richiamando anche le considerazioni fatte sull' andamento del mercato immobiliare in questo particolare momento storico, ritiene di valutare il bene come di seguito riportato

**VALORE DEL BENE STIMATO € 79.000,00**

**(Euro SETTANTANOVEMILA,00)**

\*\*\*

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

Con osservanza.

Bologna, li 29 settembre 2016

**IL C.T.U.**

Arch. Michele Mantovani

**ELENCO ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale

02. Visura catasto fabbricati

03. Planimetrie catastali

04. Certificato di Destinazione Urbanistica

05. Documentazione Condominiale

06. Rilievo e tavola delle difformità

07. Precedenti edilizi

08. Deposito testamento olografo Notaio Dott. Bruno Alvisi e dichiarazione di successione

09. Certificazione Energetica

10. Verbale di Primo Accesso

11. Documentazione Fotografica

**Consegnati a parte:**

➤ Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per esterno (senza nomi)

➤ Allegato G (commerciale)

➤ N. 1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza nomi (word), allegato "G" con i nomi (word), certificazione energetica (pdf).