

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI
STUDIO TECNICO

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42
e-mail: gm@studiomanaresi.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANNA DE CRISTOFARO

* * *

n.83/09 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 21.12.2009

promosso da

ore 11:00

Creditore procedente

contro

Esecutati

* * *

PREMESSA

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore del creditore procedente, trascritto a Bologna il 19.02.2009 al Reg.Part. n.4521 e Reg.Gen. n.10463, sono stati pignorati i seguenti beni immobili.

1. Proprietà di porzione di fabbricato urbano posto in Comune di Bologna, via Arnaldo da Brescia n.4, costituita da un appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Bologna - Foglio 35 - particella 165 – sub 12 – cat. A3 – consistenza

4,5 vani - via Arnaldo da Brescia n.4, p.3-S1;

Si dispone la vendita in un LOTTO UNICO.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Appartamento al piano terzo del fabbricato in Comune di Bologna, via Arnaldo da Brescia n.4, di complessivi m² 66 circa, composto da ingresso, tinello e cucinotto, due camere, un bagno ed un terrazzo di circa m² 2,9. E' annessa al piano seminterrato una cantina di circa m² 13.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, intestato a "ESECUTATO 1 - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; ESECUTATO 2 - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni" come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
35	165	12	Via A. da Brescia n.4, p.3-S1		A/3	1	4,5 vani	499,67

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 35 - particella 165 - Ente urbano di m² 555.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 52.465,35.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle Note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene in parola fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, interamente adibiti ad abitazioni, per un totale di dodici alloggi (tre per ogni piano), oltre ad un piano seminterrato, diviso in cantine e autorimesse.

Le parti comuni sono quelle tipiche di fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale si evince che all'immobile competono 91,954 millesimi di proprietà generale.

L'ultimo rendiconto consuntivo dell'esercizio chiuso al 31.12.2008 espone un totale spese di circa € 500. Il preventivo di spesa per l'esercizio 2009 ammonta a circa € 481, che per effetto del saldo passivo pregresso, comporta un saldo dare di circa € 746.

Dalla visura catastale dell'immobile si evince che la planimetria dell'unità immobiliare in oggetto, ad oggi in atti, è stata depositata in data 30.04.2004 con variazione Prot. BO0082771, che riporta la causale di "variazione per presentazione di planimetria mancante". Nella rappresentazione grafica, la cantina risulta avere conformazione planimetrica a "L", con un ambiente rettangolare principale ed una piccola appendice, di circa m.1,5, confinante con il corridoio comune. Lo stato dei luoghi corrisponde a detta planimetria del 2004.

Il progetto originario di costruzione dell'edificio (licenza edilizia del 1956), invece, riporta una differente distribuzione degli spazi condominiali proprio in corrispondenza della cantina che è costituita dal solo ambiente rettangolare. Eseguita una ricerca presso l'archivio del Catasto, esaminando le planimetrie d'impianto delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, in quanto quella dell'alloggio in oggetto è effettivamente

mancante, è emerso che la piccola appendice rettangolare, oggi compresa nella cantina annessa all'alloggio in parola, era inclusa nelle parti comuni dell'edificio. Lo stato di fatto conforme a quello d'impianto è attestato successivamente anche da una planimetria catastale dell'alloggio identificato con il subalterno 2, presentata in data 20.05.1996.

Lo stato dei luoghi sembra consolidato da parecchi anni, comunque, prudenzialmente, la presente stima esclude detta porzione di cantina e, nella valutazione, si tiene conto dei costi di un eventuale ripristino.

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

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

Il bene confina con vano scala comune, parti comuni e beni ---, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile appartiene agli esecutati, in comproprietà indivisa in ragione della quota di ½ ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati con atto a ministero notaio --- di Bologna, stipulato in data 09.05.2006, Repertorio n.96577 Raccolta n.4339, trascritto a Bologna il 13.05.2006 all'art.18320.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento della stipula dell'atto di acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere tra loro coniugi e che il regime patrimoniale in essere è quello della separazione dei beni regolato dalla normativa per i cittadini del

Bangladesh.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura (relativamente ai beni in oggetto):

- ipoteca volontaria iscritta in data 13.05.2006 all'art.31744;
- ipoteca legale iscritta in data 26.06.2007 all'art.9764, in forza di atto amministrativo emesso dalla --- in data 15.06.2007 Rep.144399/20, gravante sulla quota di ½ di proprietà del Sig. ---;
- pignoramento trascritto in data 19.02.2009 all'art.10463.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso (<http://urp.comune.bologna.it/PortaleTerritorio/portaleterritorio.nsf>) risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale entrato in vigore il 10.09.2008, l'area in oggetto ricade in "*Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto – Ambito n.84 Pontelungo*" e, secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n.137 del 20.04.2009 ed entrato in vigore il 20.05.2009, tale area è normata dall'art.62 delle norme R.U.E.. La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla

determinazione del valore dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Bologna:

- Licenza Edilizia P.G. n.18230/56 – P.U.T. n.4335/V/56, rilasciata in data 27.07.1956;

In data 25.09.1957, con P.G. n.1482, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato l'abitabilità dell'edificio.

In occasione del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità. Più precisamente, l'**appartamento** presenta modeste modifiche interne, quali lieve spostamento del tramezzo del bagno, presenza di riseghe di canalizzazioni impianti condominiali e piccole differenze in alcune misure lineari, tutte credibilmente esistenti alla data di costruzione del fabbricato.

Ai sensi dell'art.100 punto 6 del Regolamento Urbanistico Edilizio, **tali difformità sono da ritenersi prescritte, essendo verosimilmente trascorsi più di cinque anni dalla loro ultimazione.** Per avvalersi di detta prescrizione è necessario dichiarare con atto sostitutivo di notorietà (autocertificazione al sensi del D.P.R. n.445/2000) la datazione degli abusi.

Per quanto riguarda la **cantina**, come già evidenziato nel capitolo riguardante le parti comuni, **si è rilevata l'estensione del locale su uno spazio condominiale per circa m² 1,5. Tale abuso, dal punto di vista urbanistico, ai sensi dell'art.100, punto 6 del R.U.E., è prescrivibile se si dimostra con specifica documentazione che è stato realizzato da oltre dieci anni.** Prudenzialmente, ai fini della presente valutazione si ipotizza il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità alla licenza edilizia del 1954,

tenendo conto nella stima dei relativi costi.

Si è rilevata, inoltre, la modesta **traslazione dei muri portanti interni**, realizzata in fase di costruzione del fabbricato. **Tale abuso, ai sensi dell'art.100, punto 6 del R.U.E., è prescritto** in quanto trascorsi più di cinque anni dalla sua esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è occupato dai sig.ri --- e --- e dalle loro famiglie, senza contratto di locazione. Dai certificati anagrafici risulta che questi vi risiedono, rispettivamente, dal 12.05.2007 e dal 27.09.2008.

Anche gli esecutati sono formalmente residenti nello stesso alloggio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima si trova alla estrema periferia occidentale, nella zona Borgo Panigale-S.Viola, in prossimità di via Emilia Ponente. L'area è connotata da rilevanti segni infrastrutturali: la linea ferroviaria e la Tangenziale e, a non molta distanza, l'aeroporto. Comunque sono presenti diverse funzioni urbanistiche, l'accessibilità è agevole (a circa m.200 vi è la stazione ferroviaria della suburbana Bologna-Vignola) e la zona è attrezzata con servizi commerciali e amministrativi.

Il **lotto** ha forma pressoché rettangolare ed è posto in angolo tra le vie Arnaldo da Brescia e Amatore Sciesa. È interamente recintato con muretto di mattoni, intonacato e tinteggiato e sovrastante inferriata. Un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile apribile a due ante permettono l'accesso al lotto dal fronte principale. L'area scoperta del fabbricato è in piccola parte asfaltata, adibita a spazio di manovra per l'accesso veicolare alle autorimesse, in parte pavimentato in battuto di cemento e porfido, ed in

parte lasciata a prato con sovrastanti alcune essenze arboree e siepe.

Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio in parola, si eleva quattro piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del fascione perimetrale sino alla quota delle finestre del piano rialzato, che è in cemento con finitura in ghiaietto lavato. L'atrio ha pavimento in piastrelle di graniglia. Le pedate della scala sono in graniglia e le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate con fascione perimetrale finito a smalto oleosintetico "a buccia d'arancia".

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura e coperto a quattro falde inclinate con manto in tegole.

L'alloggio in parola è posto al terzo ed ultimo piano e ha un duplice affaccio a nord ed est. È composto da ingresso, tinello e cucinotto, due camere da letto matrimoniali ed un bagno. Dal tinello si accede ad un terrazzo che prospetta sul fronte principale. L'altezza dei vani è circa m.3,00.

Finiture. L'ingresso ed il tinello sono pavimentati in marmo alla palladiana; le due camere hanno pavimento in quadroni di graniglia, mentre il cucinotto ed il bagno, recentemente ristrutturati, hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il terrazzo ha pavimentazione in piastrelle di grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e del cucinotto che hanno un rivestimento in piastrelle in ceramica. Le aperture sono in legno verniciato con vetro semidoppio, dotate di tapparelle avvolgibili in pvc. La portafinestra del tinello ha un secondo infisso esterno in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro. Il portoncino d'ingresso è in legno.

Impianti. L'appartamento è riscaldato mediante un impianto autonomo costituito da caldaia a camera stagna e termosifoni in ghisa a piastra.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia ma non è conforme alle norme vigenti.

La **cantina**, posta al piano seminterrato, ha pavimento in battuto di cemento; le pareti in muratura sono tinteggiate ma prive di intonaco. La finestra è in legno verniciato con vetro semidoppio e la porta d'accesso è formata da assito in legno.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 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.

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;

▪ per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;

▪ i terrazzi sono computati 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	Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup. comm
165/12	Alloggio p.3	66	1,00	66,00
165/12	Terrazzo p.3	2,9	0,30	0,80
165/12	Cantina p.S1	13	0,25	3,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			m²	70

STIMA DEL BENE

CENNI SULL'ATTUALE CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo trimestre del 2009 ha segnato un'ulteriore riduzione delle compravendite di immobili in Italia che ha investito tutte le tipologie immobiliari. Analizzando più in dettaglio il mercato degli immobili residenziali e, in particolare, quello bolognese, l'Agenzia del Territorio ha rilevato una riduzione del numero di compravendite del 12,7%, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Agenzia del territorio, *Nota trimestrale. Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2009*).

La progressiva contrazione della domanda di acquisto, a fronte di un'offerta stabile o in aumento ha comportato un significativo calo dei prezzi (-4,5% nel secondo semestre 2008), un allungamento dei tempi medi di vendita (circa 6,5 mesi) e un incremento degli sconti spuntati sulla domanda (circa il 10%) (Nomisma, *Osservatorio sul mercato immobiliare. Bologna Consuntivo 2008 – Previsioni 2009*, Comunicato stampa 20.03.2009).

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 6,5 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

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

e, pertanto, **si assume come valore dell'immobile € 140.000,00.**

Detraendo il 30% circa (€ 45.000,00) per tenere conto della vendita forzata,
si ottiene

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 95.000,00

(euro novantacinquemila/00)

* * *

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, lì 23 ottobre 2009

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per soggetto Catasto Fabbricati in data 13.07.2009
3. Visura Catasto Terreni particella 165
4. Planimetria catastale particella 165/12
5. Atto Notaio --- in data 09.05.2006 rep.96577/4339
6. Tabelle millesimali
7. Rendiconto condominiale consuntivo e preventivo
8. Estratto di P.S.C. e R.U.E. e relative norme tecniche
9. Licenza Edilizia P.G. n.18230/56 – P.U.T. n.4335/V/56 del 27.07.1956
10. Autorizzazione di abitabilità P.G. n.1482 del 25.09.1957
11. Inquadramento territoriale
12. Stampa file PIANTE 83-09
13. Documentazione fotografica
14. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli esecutati
15. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli occupanti dell'immobile

Consegnati a parte

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Relazione notarile e nota trascrizione verbale di pignoramento
- 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).