

Masotti Stefano  
Architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SSA ANNA DE CRISTOFARO**

\* \* \*

**N. 209/09**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da :

**Creditore Procedente**

Contro

**Debitori eseguiti**

\*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna De Cristofaro

convocava in data 28 settembre 2009 alle ore 8,50 lo scrivente Arch.

Stefano Masotti , con studio in Bologna , in qualità di esperto Consulente

Tecnico d'Ufficio gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito :

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. ( es. relazione notarile, c.d.u. o documentazione ipocatastale , segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei ;

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione , previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, ../.....

Incarico che l'esperto dichiarava di accertare nell'Udienza di Comparizione del CTU rilasciandone quietanza in data 28/09/2009.

- Primo accesso programmato il giorno 09 novembre 2009, avvenuto in presenza del CTU , dell'Arch. Patrizia Bergonzoni collaboratrice dello scrivente e della sig.ra ../....

Il tecnico peritale dopo aver richiesto e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti con misurazioni e presi i relativi contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni ), espone quanto segue:

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

**DATI DI PIGNORAMENTO**

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

**Pignoramento immobiliare .../.....**

**Catasto Fabbricati del Comune di Bologna Foglio 74 con il mappale**

**Mapp.88 sub 8** Via di Corticella n° 175 , P.1- S1 , ZC 2,Cat. A/3, Cl. 2 ,

Cons. Vani 4,5 Rendita Catastale €. 592,63

\*

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

#### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato sita in comune di Bologna , Via di Corticella n° 175/2 , composta da un appartamento al piano primo , formato da un ingresso, una cucina , un locale pranzo-soggiorno , due camere , un disimpegno ed un terrazzo il tutto coprente una superficie lorda di circa mq. 72,00 (appartamento ) ed una superficie lorda di circa mq. 5,00. terrazzo .

Annesso all'appartamento al piano interrato è presente un locale cantina della superficie lorda di circa mq. 14,00.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di stima , è identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bologna , Catasto Fabbricati del Comune di Bologna intestato a:

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni**

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni.**

Il tutto distinto all'Agenzia del Territorio di Bologna - **Catasto Fabbricati del Comune di Bologna Foglio 74 con il Mappale :**

**Mapp. 88 , Sub 8** Via di Corticella n° 175 , P.1 -S1 , ZC 2 ,Cat. A/3, Cl. 2  
Consistenza Vani 4,5 , Rendita Catastale Euro . 592,63 .

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : SI .**

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

Parti comuni –servitù : è compresa la comproprietà di tutto quanto e di uso e servizio comune per legge e per destinazione con ogni diritto ed azione sull'immobile in oggetto, sue aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, usi e comunioni servitù attive e passive, nello stato di fatto e di

diritto in cui l'immobile medesimo si ritrova , in particolare è compreso il

diritto di parcheggio su porzione di area cortiliva già distinta al foglio 25

mappale 88/d gravata di altre servitù di parcheggio.

#### VINCOLI ED ONERI

Sono in corso da parte del CTU richieste all'Amministratore del

Condominio per eventuale debito nei confronti del condominio stesso.

#### CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare confina con beni ../..., il vano

scale e l'esterno su tre lati.

#### PROPRIETA'

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni**

**Soggetto Esecutato proprietà di ½ in regime di separazione dei beni.**

#### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita a ministero del Notaio ../.....

#### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'

**ACQUISTO DEL BENE : ....di essere coniugati tra loro e che**

,conseguentemente, essendo i loro rapporti personali e patrimoniali regolati

dalla legge ../..... , del quale sono cittadini, il loro regime, in base alla

vigente normativa, è quello legale della separazione dei beni tra coniugi.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dalla**

**procedura :**

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria ../....**

- **Ipoteca legale ../.....**

Trascrizioni:

**Pignoramento immobiliare .../.....**

**REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta a Tassa di Registro .

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

**(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge47/85 e Legge 724/94)**

*Immobilie realizzato ante 1° settembre 1967.*

L'immobile in cui è inserito il bene oggetto di procedura è nell'area di PRG identificata "R1".

- Nulla Osta PG n. 61069 corrispondente al n. 14780 rilasciato il 19 febbraio 1955 , riguardante l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato posto in Via Corticella n°175 ;

- Abitabilità /usabilità dell'edificio sopraindicato , registrato agli atti del Comune con il Prot. gen. N° 69236 rilasciata in data 07/02/1957.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate modeste difformità interne ed una diversa distribuzione degli spazi nell'appartamento ubicato al piano primo, in particolare :

-all'interno dell'unità immobiliare si sono riscontrate difformità interne rappresentate dallo spostamento di un tramezzo per allargamento di un del locale cucinotto , chiusura di porta ed apertura della stessa su altra parte del sopracitato locale.

Si potrà procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria il cui costo è quantificato all'attualità in Euro 2.000,00 per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria.

Essendo oggetto di vendita giudiziaria , sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere alla richiesta del certificato di Conformità edilizia ed agibilità , nonché alla regolarizzazione urbanistica-catastale,attraverso la sanatoria ove possibile , in caso contrario al ripristino dello stato legittimato. Il giudizio di stima a seguito riportato , tiene in debito conto tutti gli oneri conseguenti a quanto sopra esposto , nulla escluso.

Resta inteso quindi che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese al ripristino dello status quo ante abusi stessi.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del primo sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09 novembre 2009 l'unità immobiliare risulta occupata dai soggetti esecutati .. /.....

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'edificio dov' è inserita la porzione oggetto di esecuzione immobiliare è situato nell'estrema periferia nord di Bologna . Confina con il comune di Castelmaggiore , ed è attraversata dalla linea ferroviaria , dal canale Navile e dalla sede autostradale. Si sviluppa principalmente attorno al tessuto urbano di Corticella con costruzioni edificate tra gli anni '50 e gli anni '80. Sono presenti tutte le funzioni edilizie. Sufficiente è interesse per le attività commerciali. Buoni i servizi e le infrastrutture, buoni i collegamenti con il centro città e con l'esterno.

La porzione di fabbricato con accesso dal civico 175/2 di via Corticella si eleva per tre piani fuori terra con due unità a piano ad eccezione del piano

terra-rialzato che presenta accesso indipendente dal cortile di proprietà,

con il piano sotterraneo ad uso cantine

Esternamente il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione ,

l'accesso avviene dalla via Corticella con scala esterna posta lateralmente al

fabbricato che conduce al vano scala .

Il grado delle finiture interne all'appartamento è mediocre :

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ; in alcuni locali è presente

una controsoffittatura in cartongesso fino ad h. m.l. 2,75 ;

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica cm.

23x15, il rivestimento del locale bagno è in piastrelle di ceramica cm.

20x15, piastrelle di gres nel terrazzo .

La porta esterna è del tipo blindata oltre a cancello di sicurezza, Le porte

interne sono in legno; gli infissi esterni , finestre e porte finestre , sono in

alluminio anodizzato e vetro camera , in alcune finestre è presente il

doppio infisso, il sistema di oscuramento avviene mediante tapparelle

avvolgibili.

L'impianto elettrico è presente sottotraccia ; oltre all'impianto idrico-

sanitario .

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con produzione di acqua

calda e con corpi scaldanti in ghisa ed un termo arredo in bagno.

Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente nessuna

Certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in

Materia e l'immobile non è dotato di "Certificazione Energetica" così come

previsto all'art. 6 comma 1 bis lettera c del Dlgs 192/2005.

### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, pertanto 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 SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il

metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed

esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o

d'ambito. Dai computi effettuati sono risultate le seguenti risultanze.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Appartamento	Piano Primo	circa	mq.	72,00
--------------	-------------	-------	-----	-------

Terrazzo	Piano Primo	circa	mq.	5,00
----------	-------------	-------	-----	------

Cantina	Piano Interrato	circa	mq.	14,00
---------	-----------------	-------	-----	-------

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può

addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando

opportuni coefficienti di destinazione, con arrotondamenti al metro

quadrato come in appresso.

Appartamento	mq. 72,00	X	1,00	= mq. 72,00
--------------	-----------	---	------	-------------

Terrazzo	mq. 5,00	X	0,50	= mq. 2,50
----------	----------	---	------	------------

Cantina	mq. 14,00	X	0,10	= <u>mq. 1,40</u>
---------	-----------	---	------	-------------------

	Sup. Virtuale	mq.	75,90
--	---------------	-----	-------

*La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura .*

### STIMA DEL BENE

#### **Criterio di stima adottato :**

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico , attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sita nel comune di Bologna , Via di Corticella n° 175/2 costituita da un appartamento al piano primo con annesso locale cantina al piano interrato.

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale che tiene in debito conto tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della porzione di manufatto in oggetto.

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 e lo stato di conservazione generale nel caso specifico con buone finiture all'interno , la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso , della sua ubicazione , nonché delle caratteristiche costruttive generali , particolari e di rifinitura delle entità

edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.600,00 (milleseicento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Ciò con le seguenti risultanze :

**- mq. 75,90 x Euro/mq 1.600,00 = Euro 121.440,00**

*Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% che tiene in debito conto le considerazioni sopra citate comprensiva di regolarizzazione urbanistica-catastale.*

*Ciò con le seguenti risultanze :*

**Euro 121.440,00 x 20 % = Euro 24.288,00**

**Euro 121.440,00 - Euro 24.288,00 = 97.152,00**

Valore arrotondato per difetto ad **Euro 97.000,00 ( novantasettemila /00)**

**Valore a Base d'Asta dell'intera proprietà = Euro 97.000,00**

**( novantasettemila /00)**

*Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura ; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo , poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e*

compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato , anche

eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo

o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del

bene " non alterano il valore complessivo di stima indicato".

\*

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

Con osservanza

Bologna 15 dicembre 2009

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti