

Masotti Stefano
Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 216/06

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da :

LOTTO 1

Creditore Procedente

Contro

Debitore esecutato

*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.re Maurizio Atzori convocava in data 18/12/2006 alle ore 9 lo scrivente Arch. Stefano Masotti , con studio in Bologna , in qualità di esperto Consulente Tecnico d'Ufficio, ritenendo che il valore dell'immobile pignorato , determinato a norma dell'art. 15 c.p.c. appariva manifestamente inferiore a quello di mercato , in mancanza anche di elementi sufficienti per provvedere alla determinazione del valore reale dell'immobile .

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.re Maurizio Atzori nel provvedimento di nomina del 18/12/2006 conferiva all'esperto il seguente incarico :

- 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, accertando la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati

nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3 Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare : gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, di fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4 Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5 Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i

beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6 Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7 Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8 Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, l'esistenza di formalità, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9 Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10 Depositare due relazioni scritte con tutti i dati relative alle parti ,
oltre ad un CD in formato PDF e stampa del contenuto come da
protocollo depositato in cancelleria che al contrario sia privo dei dati
relativi alle parti processuali , il giorno 26/03/2007 facendo
tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da
pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Incarico che l'esperto dichiarava di accertare nell'Udienza di Comparizione
del CTU rilasciandone quietanza in data 18/12/2006 .

Primo accesso programmato per il 19 febbraio 2007 che è avvenuto in mia
presenza con una persona incaricata più precisamente il fratello del
soggetto esecutato.

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), espone quanto
segue:

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIALI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o 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 sui beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili , escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali , inoltre nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta sono state considerate le eventuali opere necessarie ed il costo dei lavori di ripristino per rendere l'unità immobiliare autonoma e funzionale , poiché attualmente compromessa . Per questi motivi e per il fine specifico che guida la stima, si è proceduto ad una valutazione prudenziale da porre a base d'asta , riducendo il valore reale del bene di circa un 20% .

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bologna

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

Locale Autorimessa in piena proprietà sito in Comune di Bologna Via Decumana n° 57 , costituito da un'unità immobiliare ad uso autorimessa al 1° interrato della superficie commerciale di circa mq. 53,00.

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 per 1/1**

Foglio 100

- **Mapp. 1418 - Sub 141** , Via Decumana 57 , ZC 2 P. S 1 , Cat. C/6 ,Cl.4, Cons.. 50 mq. .. R. Cat. €. 284 ,05 (autorimessa)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : SI.

ESISTENZA DI SERVITU'

Le vendite sono comprensive di ogni ragione, diritto ed azione alle società venditrici spettante gli immobili in oggetto, loro aderenze, pertinenze sovrastanze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano, stato che ciascuna parte acquirente dichiara di ben conoscere ed in particolare con tutti i patti, obblighi e diritti portati e richiamati nel citato titolo di provenienza. Nelle vendite sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sul porticato e sull'aera mappale 1419 del foglio 100, gravanti peraltro, di servitù di uso pubblico come dalla convenzioni con il Comune di Bologna stipulate con atto del Notaio in data 16 gennaio 1995 rep.12692 registrato il 06 febbraio 1995 n°1766 e trascritto a Bologna il 07 febbraio

1995 art. 2939, nonché altro atto del notaio in data 19 maggio 1997

rep. 16343 trascritto a Bologna il 17 giugno 1997 art. 12521, convenzioni

che ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, in relazione

ai quali pertanto assume l'obbligo pro quota della loro manutenzione

ordinaria e straordinaria. Ciascuna vendita è pertanto comprensiva in

ragione della quota millesimale spettante alle porzioni come sopra vendute

delle parti comuni dell'edificio tali per legge e per destinazione ed in

particolare sulle seguenti quali meglio risultano dal sopra citato titolo di

provenienza :

Mapp. 1418 sub 1 (corte comune a tutti i subalterni)

Mapp. 1418 sub 2 (rampa corsello garage)

Mapp. 1418 sub 3 (rampa corsello garage)

Mapp. 1418 sub 6 (sala condominiale)

Mapp. 1418 sub 9 (vani scala)

Mapp. 1418 sub 12 (deposito)

Mapp. 1418 sub 15 (sala condominiale)

Mapp. 1418 sub 22 (sala condominiale)

Mapp. 1418 sub 29 (sala condominiale)

Mapp. 1418 sub 135 (deposito cicli)

Mapp. 1418 sub 169 (deposito)

Mapp. 1418 sub 205 (deposito cicli)

Mapp. 1418 sub 206 (deposito cicli)

Mapp. 1418 sub 207 (ripostiglio)

Mapp. 1418 sub 208 (deposito cicli)

Mapp. 1418 sub 229 (ripostiglio)

Mapp. 1418 sub 230 (deposito cicli)

Mapp. 1418 sub 256 (deposito)

Mapp. 1418 sub 308 (ripostiglio)

Mapp. 1418 sub 321 (ripostiglio)

Mapp. 1418 sub 331 (deposito)

Mapp. 1418 sub 354 (ripostiglio)

Mapp. 1418 sub 393 (deposito)

Mapp. 1418 sub 393 (deposito)

Mapp. 1418 sub 395 (deposito)

Mapp. 1418 sub 396 (deposito)

Mapp. 1418 sub 397 (deposito)

Mapp. 1418 sub 398 (deposito)

Mapp. 1418 sub 399 (deposito)

CONFINI

Confini : con ragioni comuni da più lati e forse altri.

PROPRIETA'

soggetto esecutato Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto a ministero Dott.re

STATO CIVILE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DI

ACQUISTO DEL BENE : Soggetto esecutato dichiara di essere libero

da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIALI

Vedi relazione notarile allegata .

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Complesso residenziale ex area Panigal con sottostante parcheggio interrato

per auto su due livelli situato in quartiere Reno , zona di PRG "R3.17 zona

urbana da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo zona omogenea

B .

- Concessione Edilizia PG. 145861/94 rilasciata in data 03 aprile 1995

- Autorizzazione PG. 141469/95 rilasciata in data 07 novembre 1995 per la

demolizione di una ciminiera all'interno del comparto R3.17 Panigal

- Concessione in Variante PG 119620/97e PG. 85847/97 rilasciata in data

08 settembre 1997.

- Autorizzazione all'uso PG. 142040 /1997 - pratica completa in data 28

ottobre 1997.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato corrispondenza tra lo stato

visionato e il progetto concessionato ad eccezione di apertura (ml.

1,06x2,49) tra il bene oggetto di esecuzione immobiliare e l'autorimessa

confinante sub 140 sempre di proprietà del soggetto esecutato. Per

regolarizzare il bene e chiudere l'apertura non occorrono progetti ma la

realizzazione di chiusura con muratura di mattoni e successiva

intonacatura, per un costo di circa €. 150,00 a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'accesso avvenuto il 19 febbraio 2007 il bene risulta

libero .

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso edilizio si trova nella periferia di Bologna, quartiere

Borgo Panigale, nell'area ex Panigal Comparto R3.17 . Il complesso è

composto da una serie di edifici situati a formare una piazza pedonale e nelle

vie in fregio vi sono gli accessi alle autorimesse. Le rampe di accesso che

collegano i due piani interrati , piano 1° interrato e 2° interrato.

Il contesto urbano circostante è prevalentemente abitativo ad alta

densità , in zona periferica nei pressi della via Emilia Ponente . I mezzi

pubblici risultano vicini e frequenti per i collegamenti con il centro città e

con l'esterno. La zona ad autorimesse in cui risulta inserita la porzione

oggetto di esecuzione immobiliare è realizzato con struttura portante in

c.a. , correlli in e rampe in cemento.

Gli accessi alle rampe esterne di accesso avvengono da via della Guardia,

sono dotate di porte di metallo comandate a distanza .

Il grado delle finiture interne è normale .

I divisori interni tra una autorimessa e l'altra risultano sono in muratura e

pilastrini in cemento. .

La pavimentazione dell'autorimessa in battuto di cemento liscio .

Basculante in ferro verniciato con serratura ed apertura a mano .

Pareti intonacate e tinteggiate

Presente buffa di aerazione con due aperture

L'impianto elettrico è presente con un punto luce . .

Durante il sopralluogo non è stata consegnata allo scrivente nessuna

certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in

Materia e non si Certifica nessuna conformità per gli impianti presenti .

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con 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 con il vano scala .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:

Autorimessa Piano 1° int. mq. 53,00

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione, nel caso specifico autorimessa di grandi dimensioni, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso

Autorimessa mq. 53,00 X 0,90 = mq. 47,70

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

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Comune di Bologna Via Decumana 57, costituita da un locale ad uso autorimessa.

È stato rilevato dal più recente mercato immobiliare , avendo acquisito dati ed elementi nel settore delle costruzioni del tipo locali ad uso autorimessa individuare e determinate in €. 1.500,00per metro quadrato di superficie ragguagliata , l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Ciò con le seguenti risultanze :

- mq. 47,70 x €/mq 1.500,00 = €. 71.550,00

Valore commerciale afferente il bene con riduzione :

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva , la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene e la sua riduzione in considerazione delle opere che deve sostenere l'aggiudicatario del bene per riportare l'immobile allo stato originario e funzionalmente indipendente , al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara , ha provveduto ad una riduzione a percentuale di circa il 20%.

RIDUZIONE AL VALORE A BASE D'ASTA (20% CIRCA) ED ARROTONDAMENTO :

- €. 71.550,00 X 20% = €. 14.310,00

- €. 71.550,00 - 14.310,00 €. = €. 57.240,00 Arrotondato per difetto a

€. 57.000,00 (Cinquantasettemila/00).

-Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale da porre a base d'asta ,nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova si conferma che

Il più probabile VALORE DELL'INTERO BENE da assumere a base d'asta

risulta di € 57.000,00 (cinquantasettemila / 00)

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 06 marzo 2007

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch Stefano Masotti)

**

Stefano Masotti
Architetto

13 di 13

Nell'udienza svoltasi in data 19 aprile 2010 il Giudice dell'Esecuzione

Marco d'Orazi **pone il bene oggetto di esecuzione immobiliare a base**

d'asta in € 30.000,00 (trentamila/00)

Bologna 05 maggio 2010

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti