

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

n.187/22 R.G.Es.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

LOTTO UNICO

Udienza: 29.05.2023

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

ore 09:10

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 10 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 05.10.2022 al n. 51220 del registro generale ed al n. 36343 del registro particolare a favore dei sig.ri **XXXXXXXXXX** è stato pignorato il seguente immobile:

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di immobile sito nel Comune di Bologna, alla via dell'Indipendenza 55 costituito da un appartamento al piano quarto (catastale), alla Sig.ra ESECUTATA.

Tale immobile è identificato nella **Nota di trascrizione** allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Bologna

Foglio 188 – particella 403 – subalterno 56, via dell'Indipendenza 55

Per la complementarietà dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre la vendita in un LOTTO UNICO. Trattasi di BENE INDIVISIBILE.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Bologna, in via dell'Indipendenza 55 costituito da un appartamento al piano terzo (quarto catastale).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna intestato a:

“XXXXXXXX NATA A MODENA IL 10-03-1950 - C.F. XXXXXXXX”(PROPRIETÀ 1/1)

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
188	403	56	VIA INDIPENDENZA 55	1	A/3	4	9,5 vani	2.404,11

La planimetria catastale dell'immobile non è corrispondente allo stato di fatto.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi alla variazione catastale.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di

trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale dello "XXXXX" snc di Bologna.

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile.

Nei confronti del condominio, risulta ad oggi una posizione debitoria di € 320,00.

Le spese per la gestione ordinaria e straordinaria (dal 01/11/2021 al 30/10/2022) ammontano ad € 2.880,83 (di cui € 245,86 di spese generali straordinarie).

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che con atto in data 11/02/2015 a rogito del notaio Dr. ROGANTE è stata stipulata una convenzione matrimoniale (costituzione di fondo patrimoniale).

CONFINI

L'immobile pignorato confina con Piazza VIII Agosto, fabbricato di via Indipendenza 57, vano scala e parti comuni.

PROPRIETÀ

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

ESECUTATA nata a Modena il 10/03/1950 - C.F. XXXXXXXX*

(PROPRIETÀ 1/1)

* C.F. validato in anagrafe tributaria.

PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà del bene descritto viene acquisita dalla Sig.ra ESECUTATA in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. ROGANTE in data 4 aprile 1997 n. 20156 di rep., trascritto a Bologna in data 10 aprile 1997 al part. 7779.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di vendita la sig.ra ESECUTATA risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni col Sig. XXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 02.12.2022, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **costituzione di fondo patrimoniale** trascritto a Bologna il 25 febbraio 2015 al n. 5265 part. a favore dei coniugi in regime di separazione dei beni Signori ESECUTATA, nata a Modena (MO) il 10 marzo 1950 C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX, nato a Bari (BA) il 30 agosto 1949 C.F. XXXXXXXX ed a carico della Signora ESECUTATA in forza dell'atto del notaio di Napoli (NA) dr. XXXXXXXXX in data 11 febbraio 2015 n. 16562 di rep. e gravante, oltre al diritto di nuda proprietà su altri immobili che qui non interessano, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, con precisazione che la titolarità dei beni resta della Signora ESECUTATA e che i cespiti

potranno essere alienati, ipotecati o dati in pegno o comunque vincolati solo con il consenso di entrambi i coniugi pur in presenza di figlio minori e senza l'autorizzazione giudiziale ex art. 169 c.c.

➤ **preliminare di compravendita** trascritto a Bologna il 7 novembre 2018 al n. 265 part. con il quale la Signora ESECUTATA, nata a Modena (MO) il 10 marzo 1950 C.F. XXXXXXXX, con il consenso espresso del marito XXXXXXXX, nato a Bari (BA) il 30 agosto 1949 C.F. XXXXXXXX ai sensi dell'art. 169 c.c., ha promesso in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, invariata nella sua descrizione e consistenza, al Signor XXXXXXXX, nato a Casalecchio di Reno (BO) il 29 giugno 1960 C.F. XXXXXXXX in forza dell'atto del notaio di Castenaso dr.ssa XXXXXX in data 6 novembre 2018 n. 36602 di rep., con precisazione che il termine del 30 giugno 2020 fissato per la stipulazione del contratto definitivo è apposto nell'interesse di entrambe le parti e che fino alla preindicata stipulazione del definitivo tutti i rischi continueranno a gravare la parte promittente venditrice.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna il 5 ottobre 2022 al n. 36343 part. a favore dei Signori XXXXXXXX, nato a Cosenza (CS) il 6 luglio 1970 C.F. XXXXXXXX; XXXXXXXX, nata a Cosenza (CS) il 21 novembre 1972 C.F. XXXXXXXX con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. XXXXXXXX con studio in Bologna (BO) vicolo Santa Lucia n. 2/2 ed a carico della Signora ESECUTATA, nata a Modena (MO) il 10 marzo 1950 C.F. XXXXXXXX, in forza del verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Bologna in data 26

luglio 2022 n. 7860 di rep. gravante il diritto di piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta altresì gravata per il diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 da un pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 21 giugno 2012 al n. 24189 part. rettificato in data 27 giugno 2012 al n. 17957 part. a favore dell'XXXXXX ed a carico del Signor XXXXXX, nato a Cosenza (CS) il 16 novembre 1945 C.F. XXXXXXXXX riguardante una procedura R.G. 383/2012 che in altra formalità viene dichiarata estinta con ordinanza del Tribunale in data 2 settembre 2014 con conseguente ordine di cancellazione, mai eseguito ed annotato.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad **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 risulta quanto segue.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Bologna, è risultato che per il fabbricato comprendente l'unità abitativa in oggetto vennero rilasciate:

- Domanda di concessione in sanatoria in data 2 aprile 1986, Prot. Gen. N. 48746 del 31 maggio 1986 con autorizzazione all'uso rilasciata il 2 luglio 1997

- Pratica edilizia art. 26 P.G. 32136/89 del 15/06/1989 con variante in corso
d'opera P.G. 34613 del 27/05/1991

- Comunicazione di inizio lavori P.G. 321769/14 del 10/11/2014

**La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto
è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967.**

Si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato
legittimato. Tali difformità sono relative a:

- Modifiche di tramezzi/aperture interni
- Realizzazione di un vano aggiuntivo ricavato nel soggiorno.

Le modifiche dei tramezzi/aperture sono sanabili mediante presentazione di
pratica in sanatoria con versamento di sanzione.

Relativamente al vano aggiuntivo, secondo la normativa vigente attualmente
esso non è sanabile, ed occorre procedere alla rimessa in pristino del soggiorno
originario, a meno di modifiche nella normativa urbanistica.

Si stimano dei costi complessivi per la regolarizzazione inferiori a € 10.000,00.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato
in data 28 luglio 2015, codice identificativo n. 03304-075284-2015-Rev01
dall'Ing. XXXXXXXX, numero di accreditamento 03304, valevole sino al 28
luglio 2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia
è posto in Classe Energetica E.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta occupato. Nonostante la richiesta di informazioni alla
parte esecutata, non è stata ricevuta ad oggi informazione certa sull'identità ed

eventuale titolo degli occupanti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Bologna (BO) in via dell'Indipendenza 55, al piano terzo (catastalmente quarto).

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura, con pareti perimetrali esterne in mattoni faccia a vista, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata, copertura a falde in legno. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, ammezzato, sottotetto e un livello interrato.

Si accede all'immobile dal portico in cui si trova il portone di ingresso con vano scala e ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due ripostigli, sei camere da letto e sei bagni, di cui tre interni alle stanze.

Struttura – Finiture. Abitazione Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone con struttura portante in muratura e tetto in legno. L'altezza interna dei locali privi di controsoffitto è di m 3,35 circa. Le finiture dell'unità abitativa (che risultano **buone**) comprendono:

- porte interne in legno tinteggiate di bianco
- infissi esterni in pvc
- sistemi di oscuramento mediante tendaggi
- pavimenti in parquet, tranne in cucina e nei bagni
- la cucina presenta pareti parzialmente rivestite;
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite e controsoffitto
- i bagni sono completi di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate,

- cornici delle porte in legno,

- battiscopa in legno

- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti.

- sono presenti segni di umidità in alcune porzioni del soffitto

- in uno dei bagni il controsoffitto risulta parzialmente tagliato ed è stato rotto il basamento della doccia, presumibilmente a finalità esplorativa

In data 29/03/2023 è stata eseguita una video-ispezione da parte della Ditta XXXXX nel bagno precedentemente indicato, dal momento che al piano di sotto si erano verificate infiltrazioni. E' emerso che il collegamento tra la doccia del bagno in questione e la tubazione che riceve le acque anche del bagno retrostante, "non ha una corretta tenuta idraulica. Pertanto tale tubazione, raggiungibile con le mani sotto il piatto doccia, è stata rimossa dalla sua posizione dall'idraulico in attesa di ripristinare correttamente il nuovo collegamento", come si legge dalla relazione della Ditta. Il malfunzionamento è stato immediatamente ripristinato a spese e cura della proprietà esecutata.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;

- impianto di riscaldamento mediante termosifoni con riscaldamento autonomo

CONFORMITA' IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e 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 COMMERCIALE

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:

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
Appartamento	190,00	1,00	190,00

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 il valore unitario che segue.

Unità immobiliare mq. 190,00 x €/mq 3.900,00 = € 741.000,00

Si assume come valore dell'immobile € 741.000,00

(euro settecentoquarantunomila/00)

Detraendo il 10% circa (€ 74.000,00) per tenere conto della vendita forzosa si

ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DEL LOTTO UNICO: €. 667.000,00

(euro seicentosessantasettemila/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 affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 26 aprile 2023

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elenco immobili
- Elenco subalterni
- Ispezione ipotecaria immobile
- Atto di provenienza e scrittura privata
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- APE

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- APE