

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.71/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

LOTTO 8

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ 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, 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 DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 aprile 2022,

registro generale n. 21097, registro particolare n. 15054.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di

Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 5, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 20 mq; rendita catastale: € 68,48.

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 9, via Caduti di Cefalonia 7, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: 59 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq; rendita catastale: € 201,42.

- **Foglio 18, Mappale 505**, Seminativo, classe 1, consistenza 17 centiare, superficie catastale: 17 mq; reddito dominicale: € 0,09.

- **Foglio 18, Mappale 506**, via Chiesa 7, piano T, categoria F/1, consistenza 1 are 5 centiare, superficie catastale: 105 mq.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

– Appartamento al piano terra di un immobile bifamiliare. Dal cortile si accede ad un vano scala esclusivo che porta all'unità immobiliare. Entrando troviamo una sala, una cucina con tinello e un disimpegno che conduce a due camere ed un servizio igienico. Al piano seminterrato è presente un garage di proprietà esclusiva con accesso da una corte comune. L'area cortiliva è in comune.

Silvia Platti
Architetto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di**

Monterenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 5, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 20 mq; rendita catastale: € 68,48.

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 9, via Caduti di Cefalonia 7, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: 59 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq; rendita catastale: € 201,42.

- **Foglio 18, Mappale 505**, Seminativo, classe 1, consistenza 17 centiare, superficie catastale: 17 mq; reddito dominicale: € 0,09.

- **Foglio 18, Mappale 506**, via Chiesa 7, piano T, categoria F/1, consistenza 1 are 5 centiare, superficie catastale: 105 mq.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **non concordano** in quanto, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta ancora proprietario dei beni il padre dell'esecutato, non essendosi perfezionata la successione alla morte di quest'ultimo.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto di vendita: *"Il lotto di terreno viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, pertinenze, accessioni, usi, comunioni, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite ed*

Silvia Platti
Architetto

esistenti e con quant'altro inerente.[omissis] Viene fin d'ora costituita a favore del lotto di terreno ora compravenduto, servitù attiva di transito pedonale e con veicoli di qualsiasi genere, sulla strada che dal lotto stesso, conduce alla Strada Provinciale dell'Idice, insistendo sui mappali 122/b – 122/c, del Foglio 18, del comune di Monterenzio, di proprietà del venditore. La manutenzione di detta strada farà carico pro-quota al lotto ora compravenduto, in ragione della sua superficie.”

Inoltre: “La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti inerenti, servitù attive e passive se esistenti ed aventi ragione legale di esistere ed in particolare sotto l'osservanza dei patti, obblighi e convenzioni – ben conosciuti dalla parte acquirente – portati e richiamati nell'atto a rogiti Lippi Bruni di Bologna in data 23/06/1965 r.g.2787 registrato a Bologna il 15/07/1965 al n. 7818 trascritto a Bologna il 13/07/1965 all'art. 8069. L'immobile viene ceduto con tutte le pertinenze e dipendenze, fissi, seminfissi ed impianti di ragione padronale, usi e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

CONFINI

L'edificio confina su tutti i lati con altri fabbricati e relative aree verdi.

PROPRIETÀ

Soggetto esecutato, piena proprietà (catastralmente risultano ancora intestati ai genitori deceduti);

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di Bologna

Silvia Platti
Architetto

al:

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 5, via Caduti di Cefalonia 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 20 mq; rendita catastale: € 68,48.

- **Foglio 18, Mappale 241**, sub. 9, via Caduti di Cefalonia 7, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: 59 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq; rendita catastale: € 201,42.

- **Foglio 18, Mappale 505**, Seminativo, classe 1, consistenza 17 centiare, superficie catastale: 17 mq; reddito dominicale: € 0,09.

- **Foglio 18, Mappale 506**, via Chiesa 7, piano T, categoria F/1, consistenza 1 are 5 centiare, superficie catastale: 105 mq.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 28 giugno 1963 n. 12.749/4.222, trascritto a Bologna il 29 luglio 1963 al n.11443 R.P.

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 24 settembre 1964 n. 13.753/4.496, trascritto a Bologna il 16 ottobre 1964 al n.12836 R.P.

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 5 maggio 1989 repertorio n. 30589 matrice n. 3121, trascritto a Bologna il 17 maggio 1989 al r.g. 14945 e r.p. 9445.

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 13 marzo 1990 repertorio n. 31725

Silvia Platti
Architetto

matrice n. 3548, registrato a Bologna il 26 marzo 1990 al n. 3642, trascritto a

Bologna il 22 marzo 1990 al r.g. 9460 e r.p. 6886.

Con successione ex lege in morte della Sig.ra [omissis], apertasi in data 3

ottobre 1997, con dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 5

aprile 2001 al n. 39 vol. 29 e trascritta a Bologna il 24 aprile 2001 al r.g.

18032 e r.p. 12650, la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà

veniva devoluta a favore dei Sig.ri [omissis] e [omissis] in ragione della

quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno, con la precisazione che nella citata

dichiarazione di successione non risultano i terreni distinti al foglio 18

mappali 505-506.

Con successione ex lege in morte del Sig. [omissis], apertasi in data 4 agosto

2014, con dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 8

settembre 2016 al n. 2681 vol. 9990/16 e trascritta a Bologna il 24 ottobre

2016 al r.g. 48065 e r.p. 32362, la quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ del diritto di piena

proprietà veniva devoluta a favore del Sig. [omissis].

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: trattasi di successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad

eccezione di quanto sottoindicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

- **Ipoteca giudiziale .../...;**

- **Ipoteca giudiziale .../...;**

Silvia Platti
Architetto

- Pignoramento immobiliare .../...

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno a parte quanto citato nei rogiti di provenienza.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

Il primo titolo edilizio visionato è la Licenza di Costruzione prot. n. 1442 del 30/04/1966, relativo all'ampliamento ad uso garage e variante interna ad uso abitazione civile, con la quale viene costruito il garage in oggetto.

Il 24/10/1969 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 2074 per la sopraelevazione della parte adibita a garage, con la quale viene realizzata l'unità residenziale in oggetto.

La Concessione Onerosa per Opere Edilizie n. 982 prot. 5313 del 19/07/1982 è relativa all'esecuzione di varianti interne ad un edificio esistente ed ampliamento interrato del medesimo.

Successivamente, 15/02/1984, fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 1188 prot. 5428 per varianti in corso d'opera.

Il 26/09/1988 venne rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 1748 per l'apertura di un accesso carrabile dall'attuale via Baccanello.

Successivamente fu rilasciata la Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1968 pratica n.89/1968 del 01/02/1990 per modifiche interne ed ampliamento.

Silvia Platti
Architetto

Per la verandatura del porticato fu rilasciata Concessione per l'esecuzione di

opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 3797, pratica n.

97/3797.

Il 30/09/2000 fu rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere

comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 4116, pratica n.

99/4116 per modifiche interne.

Infine, il 01/06/2004, è stata presentata una DIA per il rifacimento della

guaina di copertura, prot. 5876.

È presente un certificato di agibilità rilasciato il 22/12/1966 riguardante il

garage.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,

l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che da

quello catastale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, a livello urbanistico, benché la

distribuzione interna degli ambienti corrisponda, vi sono difformità circa le

quote riportate in pianta e quelle riscontrate in loco che eccedono la

tolleranza. È stata inoltre demolita la scala esterna per accedere al lastrico di

copertura.

A livello catastale invece non è mai stato presentato un aggiornamento in

seguito ai lavori realizzati con l'ultimo titolo edilizio.

Il garage sembra invece corrispondere sia a livello urbanistico che catastale.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla

regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche

dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario

Silvia Platti
Architetto

procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità dell'abitazione è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è dotata di un Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 24 giugno 2015, codice identificativo 01706-063572-2015 a firma dell'Ing. Vincelli Annalisa, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 24 giugno 2025. Nel predetto certificato si attesta che l'oggetto in perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta vuoto.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appartamento ed un garage siti

Silvia Platti
Architetto

all'interno di un edificio plurifamiliare situato a Monterenzio, in via Caduti di Cefalonia 7.

Si accede all'appartamento sia da un accesso carrabile su via Baccanello 9/1, che da una corte comune su via caduti di Cefalonia 7.

Dal vano scala, che collega le due aree cortilive, si accede all'appartamento composto da un primo ambiente, ricavato dalla verandatura di un porticato per poi arrivare ad una cucina con tinello. Un disimpegno porta a due camere ed un servizio igienico – dotato di servizi, doccia e lavabo.

Scendendo il vano scala si arriva nella zona seminterrata dove è presente il garage.

Parte del coperto è a lastrico solare, al momento, non accessibile. È presente anche un'area a giardino al momento comune con l'altra unità immobiliare.

Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è mediocre mentre l'appartamento è in discrete condizioni anche se risulta disabitato da tempo.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, non è presente cappotto e la finitura è prevalentemente composta da intonaco.

La parte di copertura sopra la verandatura è in legno a vista leggermente coibentato mentre è coibentata la parte di copertura a lastrico piano.

La porta di accesso è in alluminio con serratura, le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli infissi esterni (tapparelle e scuri) sono in legno mentre gli infissi interni (finestre) sono in legno con doppio vetro.

Sono presenti inferriate e zanzariere in alcuni degli infissi.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e

Silvia Platti
Architetto

nello specifico:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario;
- impianto autonomo per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento, mediante termosifoni, attraverso caldaia singola posizionata in cucina.

Il fabbricato è sito nel Comune di Monterenzio. Le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono facilmente raggiungibili in macchina o con mezzi pubblici.

Non è presente amministratore di condominio.

CONFORMITÀ 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 emerse le risultanze di seguito descritte. La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Silvia Platti
Architetto

vetustà, il tipo di finiture e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

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, la 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 1.150,00 (millcentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Silvia Platti
Architetto

Valore complessivo del bene: mq. 85 Euro/mq. 1.200 = Euro 102.000

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 102.000 x 20% = Euro 20.400

Euro 102.000 – 20.400 = Euro 81.600

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

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 lo 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".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 82.000 (ottantaduemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

Silvia Platti
Architetto

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se
necessario.

Con osservanza

Bologna 20/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti