

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 64/23**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 09.01.2025**

**PREMESSA**

**Ore 10.15**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno 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 DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

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, 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 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 25 in data 15.03.2023, Reg. Gen. 12272 Part. 9100, è stata pignorata all'ESECUTATO

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

1. Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia 2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

2. Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La

Serra, piani 1 -T (abitazione);

Catasto Terreni del Comune di Comune di Monzuno (BO):

**3.** Foglio 50, Mapp. 251, Consistenza 10 are 17 centiare (terreno);

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Lo scrivente CTU, presa visione della consistenza dei beni sottoposti a pignoramento, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in n° 2 Lotti così suddivisi:

LOTTO1 → Comune di Bologna Fg 192 Mapp. 415, sub. 17 negozio;

LOTTO 2 → Comune di Monzuno (BO) Fg 50, Mapp. 252 abitazione e Fg 50, Mapp. 251 terreno.

### **LOTTO 2**

Piena proprietà di terreno e di fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo, consistente in abitazione, così composto:

piano terreno → ingresso, soggiorno su due livelli, una cucina, quattro camere, due ripostigli, un bagno e due spazi esterni porticati.

piano primo → una camera, un bagno, una mansarda e quattro locali di servizio nel sottotetto.

Esternamente un'area di pertinenza dell'abitazione di circa 1190 mq e un terreno limitrofo di circa 1017 mq.

L'immobile è sito nel Comune di Monzuno, frazione Trasasso - loc. La Serra, per una superficie commerciale parametrata di circa 388,62 mq.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente

identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO), beni intestati a:

1. ESECUTATO – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

- Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Rend. 1601,02 €, loc La Serra, piani 1 -T (abitazione);

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO), beni intestati a:

1. ESECUTATO – **proprietà per 1/1;**

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO):

- Foglio 50, Mapp. 251, Consistenza 10 are 17 centiare (terreno), Redd. dom. 1,00 €, agrario 3,15 €, seminativo di classe 3;

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

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

**Parti comuni:** diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato nell' Atto allegato a ministero del Notaio rogante stipulato in data 19 dicembre 1991 n. 79755/9602 e trascritto a Bologna il 4 gennaio 1992 al nn. 475 RG e 559 RP e nell'Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 5 maggio 1981 rep. N. 95227/11687, registrato a Bologna l'14 marzo 1982 al n 7500 ed ivi trascritto in data 12 maggio 1982 al n. 8030.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come riportato nell' Atto allegato a ministero del Notaio rogante

stipulato in data 19 dicembre 1991 n. 79755/9602 e trascritto a Bologna il 4

gennaio 1992 al nn. 475 RG e 559 RP e nell'Atto a ministero del Notaio

rogante stipulato in data 5 maggio 1981 rep. N. 95227/11687, registrato a

Bologna l'14 marzo 1982 al n 7500 ed ivi trascritto in data 12 maggio 1982

al n. 8030.

Il tutto come appare nelle copie degli atti notarili di seguito allegati.

### VINCOLI E ONERI

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge

o destinazione.

### CONFINI

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

### PROPRIETÀ

1. ESECUTATO Diritto di: **proprietà per 1/1;**

### PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 19 dicembre

1991 n. 79755/9602 e trascritto a Bologna il 4 gennaio 1992 al nn. 475 RG e

559 RP, il promissario vende "...*fabbricato residenziale al grezzo, su due*

*piani, con circostante e adiacente area cortiliva, posto nel Comune di*

*Monzuno, località Serra di Trasasso...*", all'Esecutato che diventa unico

proprietario dell'unità immobiliare sopracitata.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutato dichiarava di essere celibe.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile

oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici,

sintetizzati in breve:

### **Iscrizioni**

1. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 5/7/2013 al n. part.

3603 e n. gen. 26197, per euro 60.000,00 (sessantamila), a garanzia della

somma di € 36.193,95 (trentaseimilacentonovantatre,95), derivante da

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano, in data 16/05/2011, rep.

15957/2011, a carico dell'esecutato gravante sugli immobili oggetto di

perizia;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 28/10/2016 al n. part.

8601 e n. gen.49055, per euro 10.000,00 (diecimila), a garanzia della somma

di € 4.032,43 (quattromilatrentadue,43), derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Giudice di Pace di Modena, in data 03/07/2015, rep. 1889/2015,

a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili oggetto di perizia;

3. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 17/03/2017 al n. part.

2113 e n. gen.12158, per euro 5.650,00 (cinquemilaseicentocinquanta), a

garanzia della somma di € 3.180,38 (tremilacentottanta,38), derivante da

decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Bologna, in data

04/11/2014, rep. 9854/2014, a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia

2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La Serra,

piani 1 -T (abitazione);

4. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta A Bologna il 26/03/2021 al n. part.

2509 e n. gen.15107, per euro 10.000,00 (diecimila), a garanzia della

somma di € 6.015,48 (seimilaquindici48), derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Giudice di Pace di Bologna, in data 18/02/2021, rep.

1698/2021, a carico dell'esecutato, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

Foglio 192, Mapp. 415, sub 17, Categoria C/1, Consistenza 20 mq, via Libia

2, piano T (negozi);

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 50, Mapp. 252, Categoria A/7, Consistenza 15,5 vani, loc La Serra,

piani 1 -T (abitazione);

### **Trascrizioni**

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a

Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione

successiva all' 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli

archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO) i seguenti titoli

edilizi:

- Licenza di Costruzione N 297-1974 del 09/01/1975 ricostruzione di

fabbricato ad uso civile;

- Concessione di Costruzione N 3-1983 del 17/02/1983 ricostruzione

di fabbricato ad uso civile;

- Concessione di Costruzione N 51-1985 del 05/02/1986 costruzione

di nuovo fabbricato;

- Concessione di Costruzione N 100-1992 PG 7966 del 11/11/1992

variante alla costruzione di nuovo fabbricato;

In conseguenza a quanto ritrovato presso gli archivi comunali e sopra riportato, gli immobili oggetto di perizia sono **privi** del Certificato di Conformità Edilizia Abitabilità.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo depositato.

### **Abitazione part. 252**

**Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per**

**le seguenti difformità:**

- **alcune misure planimetriche dei locali indicate nei titoli differiscono da quelle rilevate per valori superiori alle tolleranze costruttive;**
- **sono state create e/o spostate alcune tramezzature rispetto a quanto indicato nell'ultimo titolo reperito;**
- **è stata creata una nuova finestra al piano primo;**
- **è stata aperta una breccia sul muro perimetrale al primo piano.**

**Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).**

**Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese**

**tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni**

**previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.**

**Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.**

**Terreno part. 251**

**Trattasi di terreno agricolo incolto, non in piano, con presenza di alberature e privo di accesso a raso dalla strada.**

**Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso abitativo sub 1 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26/11/2024, codice identificativo 03563-635914-2024 , valevole fino al giorno 26/11/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F".

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità il bene risulta non occupato.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da fabbricato ad uso civile abitazione con circostante ed adiacente terreno.

All'unità si accede attraverso una scarpata che parte dalla strada secondaria che collega il borgo La Serra alla strada provinciale.

L'unità al piano terra si sviluppa su due livelli sfalsati altimetricamente di quattro gradine e presenta un ingresso, un soggiorno su due livelli raccordati da un grande arco in mattoni a vista, una cucina, quattro camere, due ripostigli, un bagno e due spazi esterni porticati; con una rampa di scale a giorno sul volume del soggiorno si adduce al piano primo

che presenta una camera, un bagno, una mansarda e quattro locali di servizio nel sottotetto.

Esternamente il terreno di proprietà circostante ed adiacente non è in piano ed è tenuto in condizioni pessime con la vegetazione che selvaggiamente sta invadendo il sedime del fabbricato.

L'edificio è allo stato grezzo ed è stato oggetto di rinnovazione negli anni 90, edificato con struttura portante in muratura e orizzontamenti laterocementizi; il tetto è a falde inclinate e sfalsate con manto in coppi ricoperti da vegetazione. Le facciate sono in pietra locale. Lo stato di conservazione sugli esterni sarebbe buono ma la presenza della vegetazione impedisce un giudizio più raffinato.

Le finiture interne non sono completate per cui sono presenti:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile non tinteggiate con evidenti segni di umidità e crepe da cedimento fondale;
- Pavimenti privi di finitura;
- In corrispondenza delle porte interne, solo la cassa matta murata;
- Serramenti esterni in legno e vetro camera, alcuni dei quali asportati e compromessi;
- Oscuranti, dove presente, con persiane lignee;
- Impianto di riscaldamento con dorsale, collettori e termosifoni ma senza generatore;
- Due caminetti a legna senza finiture
- Impianto elettrico in traccia senza armature.

Lo stato è di assoluto abbandono.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, integrato con le indicazioni della UNI 10750.

La superficie calpestabile, al netto delle murature e con altezza > di 1,5 ml, del bene in argomento, è la seguente:

<i>Immibile</i>	<i>mq</i>
<u>Abitazione</u>	309,82

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immibile</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione</u>	100 %	379,86	379,86
<u>Portici</u>	25 %	35,03	8,76
<i>TOTALE</i>			388,62

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà**

di fabbricato ad uso civile abitazione con circostante terreno. L'immobile è sito nel Comune di Monzuno (BO), frazione Trasasso, località La Serra.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dei data base dell'osservatorio immobiliare dell'A. E., del borsino immobiliare e dei costi di sanatoria (la cui sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di ristrutturazione edilizia è pari a € 2.000,00) degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva. Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, il valore a metro quadro del compendio immobiliare ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 300,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<u>Immobilie</u>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	388,62	300,00 €	116.586,00€
<u>Terreni</u>	A corpo	6.000,00 €	6.000,00 €
Valore Totale			122.586,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			122.00,00 €
VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 122.000,00			
<b>Percentuale di abbattimento</b>			<b>circa 15 %</b>
<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>			<b>€ 100.000,00</b>

**(Euro centomila/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;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 22.11.2024

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno.
- N. 1 visure catastali.
- N. 1 planimetrie catastali.
- N. 1 estratto di mappa.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Atto di provenienza precedente.
- Relazione notarile (copia).
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Copia dei precedenti edilizi - Licenza di Costruzione N 297-1974 del 09/01/1975.
- Copia dei precedenti edilizi - Concessione di Costruzione N 3-1983 del 17/02/1983.
- Copia dei precedenti edilizi - Concessione di Costruzione N 51-1985 del 05/02/1986.
- Copia dei precedenti edilizi - Concessione di Costruzione N 100-1992 PG 7966 del 11/11/1992.