

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 58/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 20.01.2025

Ore 11.00

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Abitazione posta in Comune di Molinella - (BO) località San Martino
in Argine in Via Botteghe n. 11, costituita al piano secondo da ingresso,
soggiorno – angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno al piano terra
da una cantina per una superficie commerciale di 72,00 m² ca.

*Errata toponomastica nella visura catastale da regolarizzare a
carico dell'aggiudicatario.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Molinella

○ **Foglio 117**

○ **map. 156 sub 33** – T-2 - cat. A/3 - cl. 2 – vani 4,5 - rendita

euro 336,99 – **abitazione**

La visura e la planimetria catastale riportano una errata toponomastica

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

*I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere, in particolare quanto in appresso segnalato e di cui all'allegata relazione notarile.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli.

CONDOMINIO

L'unità immobiliare insiste in edificio composto da 3 piani fuori terra. Non è costituito il condominio.

CONFINI

Strada comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Molinella (BO) in via Botteghe 11 appartiene a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio dott. ----- del 16/10/1997 rep.276837, trascritto a Bologna il 29/10/1997 al n. 30385/21625 di formalità, l'esecutato diveniva proprietario per 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato ha dichiarato, sul richiamato atto di cui sopra, di essere coniugato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione

notarile a cui si rimanda per il dettaglio:

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/01/2016 numero di repertorio 12251/7536 notaio ---
----- sede ----- (BO) a favore: -----, con sede a ----- codice fiscale ----- (domicilio ipotecario eletto a ----- n. ---)
contro: ----- nato a ----- il -----, capitale Euro 45.000,00 totale Euro 67.500,00 durata 10 anni grava su Molinella foglio 117 particella 156 sub. 33;*

- *Verbale di Pignoramento Immobiliare n. 1113 del 19/02/2024 numero favore: ----- con sede in ----- (-----) codice fiscale -
----- (richiedente avv. ----- codice fiscale -----
----- via -----, contro: ----- nato a ----- il ----- codice fiscale -----.*

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o all' 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

Molinella risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **ante 1967**, è stato regolato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione a sanatoria in data 03/02/1994 Prot. N. 4377
- Concessione Edilizia in data 13/09/1995 Prot. N. 4769
- Certificato di Abitabilità in data 16/04/1998 Prot. N. 13634

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non si sono riscontrate difformità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione Energetica stabilisce che l'unità abitativa ha la seguente classificazione

- Piano terra Primo sub 4 in **Classe G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta concesso in locazione alla -----
 ---- con contratto di locazione con data di scadenza il 14/10/2026 il canone di locazione annuo è pari a € 4.560,00, il canone è congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, L'unità oggetto della presente perizia, è posta al piano secondo con cantina al piano terra.

Lo stato generale di conservazione è normale.

Al piano terra si trova la cantina.

Al piano secondo, si trova l'appartamento: ingresso, soggiorno-

angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno.

Il grado delle finiture è buono:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica
- bagno ceramica
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre finestre in legno con vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:
 - elettrico sottotraccia
 - riscaldamento autonomo compreso la produzione di acqua sanitaria.

Lo stato di manutenzione è buono.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe*

d'estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la*

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria”, la superficie commerciale per le unità immobiliari

esaminate è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
 - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani

principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Destinazione	Sup. commerciale
Abitazione	circa m ² 71,00
Cantina 25% di m ² 4,00	circa m ² 1,00

CONSISTENZA DEI TERRENI

La superficie rilevata, e di complessivi m² 72,00

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse

e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 35%*.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima (in questo caso non disponibili sostituiti con proposte di vendita), appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e anche accedendo ad altre fonti

della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 57.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 48.000,00

(euro quarantottomila/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 18 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Fabio Solferini)

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Molinella
- N. 1 planimetria catastale
- Estratto di mappa
 - Titoli edilizi
- Raccolta fotografie
- Contratto di locazione
- Relazione Notarile (copia)
- Copia atto di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di Prestazione Energetica