

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	N. 123/24
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 16.12.2024</u>
	PREMESSA	<u>Ore 10.20</u>
	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	
		PER 123/24 LOTTO UNICO

○ 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. 7 in data 06.06.2024, Reg. Gen. 26820 Part. 20031, è stata pignorata all'**ESECUTATO la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore (BO):

1. Foglio 25, Mapp. 135, sub 13, graffato con Mapp. 105 Categoria A/4, Consistenza 5,5 vani, via Calanca 153/B, piano T-1 (abitazione, corte e cantine).

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in appartamento cielo terra con corte esterna esclusiva ed edificio secondario di servizio, così composta:

a piano terra → soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno e collegamento al primo piano, cortile esterno adiacente e collegato ad edificio di servizio separato, dove sono presenti depositi e cantine;

a piano primo → disimpegno, ripostiglio e due camere.

L'immobile è sito nel Comune Crevalcore in via Calanca 153/B, per una superficie commerciale parametrata dell'abitazione e dell'edificio servizi di circa 108,35 mq e della corte interna di circa 115,66 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune Crevalcore (BO) beni intestati a:

1. Esecutato – **proprietà per 1/1**;

Catasto Fabbricati del Comune Crevalcore (BO) via Calanca 153/B:

○ Foglio 25, Mapp. 135, sub 13, graffato con Mapp. 105 Categoria A/4,

Consistenza 5,5 vani, via Calanca 153/B, piano T-1 (abitazione, corte e cantine).sup. cat. 118 mq, Rendita € 167,59, piano T-1;

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

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente

con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio in quanto la planimetria del sub 13 non riporta alcune tramezzature e ribassamenti presenti nello stato rilevato, oltre ad un errata indicazione delle altezze interne.

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 negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 27 marzo 2012 Repertorio n. 230009/15400, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 17 aprile 2012 nn. 154446/10932 ed in data 14 aprile 2005 Repertorio n. 7274/4938, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 28 aprile 2005 nn. 24965/14628 e come riportato nell'Atto allegato a ministero del Notaio rogante in data 6 aprile 1956 Repertorio n. 44059 / 9872, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 24 aprile 1956 nn. 14285/518.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 27 marzo 2012 Repertorio n. 230009/15400, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 17 aprile 2012 nn. 154446/10932 ed in data 14 aprile 2005 Repertorio n. 7274/4938, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 28 aprile 2005 nn. 24965/14628 e come riportato nell'Atto allegato a ministero del Notaio rogante in data 6 aprile 1956 Repertorio n. 44059 / 9872, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 24 aprile 1956 nn. 14285/518, e in particolare l'art.13, riferito a questo ultimo Atto, che istituisce la servitù di passaggio a favore del compendio oggetto di stima sino alla pubblica via oggi via Calanca.

Il tutto come appare nella copia 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 in data 27 marzo 2012 Repertorio n. 230009/15400, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 17 aprile 2012 nn. 154446/10932, “ [...] la parti promissarie, vendono ciascuno per i propri diritti ed in solido fra loro [...] all’ ESECUTATO che acquista, divenendo così proprietario per l’intero, il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa complessiva di 3/4 (tre quarti) sul seguente immobile: porzione di fabbricato urbano posta in comune di Crevalcore (BO), Via Calanca n. 153/B, costituita da appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo con annessi vani ad uso cantina e lavanderia in corpo staccato di fabbrica ed area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva [...]”.

Con Atto a ministero del Notaio rogante in data 14 aprile 2005 Repertorio n. 7274/4938, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 28 aprile 2005 nn. 24965/14628, [...] la parte promissaria vende alle parti promittenti che acquistano [...] in ragione della quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuno di piena proprietà [...] il diritto di piena proprietà sul

seguinte immobile: porzioni di fabbricato urbano posto in Comune di Crevalcore (BO), Via Calanca n. 153, costituite da due appartamenti ad uso civile abitazione al piano terra e primo con annesso piccolo fabbricato adibito a cantina e lavanderia ed area cortiliva in proprietà esclusiva [...].

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE

L'Esecutato, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

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 VOLONTARIA iscritta a Bologna il 17/04/2012 all'art. 15447/2155 per euro 84.000,00, ed a carico dell'Esecutato gravante sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

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

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

edilizi:

- Denuncia Inizio Attività n° 163 - P.G. 23792 del 08/08/2006 per risanamento conservativo;

- non è presente negli archivi il Certificato di Conformità Edilizia Agibilità.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi a questo unico e ultimo titolo depositato e al catasto di primo impianto datato 1939.

Abitazione

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

le seguenti difformità:

○ **sono stati rilevati alcune tramezzature sia a piano terra a delimitare l'ingresso, sia a piano primo a divisione ed ampliamento di una camera, non rilevabili nel titolo;**

○ **le dimensioni delle aperture esterne (finestre e portefinestre) non sono conformi a quanto rilevabile nel titolo;**

○ **rispetto a quanto indicato nel titolo, le dimensioni rilevate di alcuni vani eccedono le tolleranze costruttive ammesse dall' art 19 bis L.R. 23/2004 e ss.mm.ii;**

Edificio di servizio adibito a cantina e lavanderia

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

le seguenti difformità:

○ **la sagoma legittimata dal catasto di impianto sia in planimetrica (fabbricati) sia in mappa (terreni) non corrisponde allo stato**

rilevato – circa il 50% fuori sagoma;

- **rispetto a quanto indicato nel titolo, le dimensioni rilevate di alcuni vani eccedono le tolleranze costruttive ammesse dall' art 19 bis L.R. 23/2004 e ss.mm.ii;**

Tali difformità dovranno essere 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 tutto quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo sub 13 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/10/2024, codice identificativo 03563-619813, valevole fino al giorno 18/10/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e da tre figli, tutti ivi residenti, come da Stato di famiglia allegato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione con annessi corte esterna e fabbricato di servizio con cantine e lavanderia.

All'unità residenziale si accede attraverso la porta di accesso posta

sulla corte interna, raggiungibile da uno stradello interno rispetto alla via

Calanca. L'appartamento, posto ai piani terra e primo, presenta un ingresso

su corridoio che adduce al soggiorno-pranzo con un angolo cottura e, sul

fondo rispetto all'ingresso, al bagno; attraverso il vano scale si raggiunge il

primo piano dove sono presenti due camere ed un ripostiglio; a piano terra

completano l'immobile una corte esclusiva ed un fabbricato di servizio con

cantine, ripostigli, un bagno ed una lavanderia.

L'edificio è datato, già presente nel 1924, edificato con struttura

portante in muratura e orizzontamenti lignei; il tetto è a falde inclinate con

manto in coppi. Le facciate sono intonacate di colore diversi ed eterogenei,

in alcune zone rivestite in ceramica con posa in diagonale. Lo stato di

conservazione è scarso.

Il grado delle finiture dell'abitazione è scarso:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di bianco con

l'alternanza di colorazioni pastello con evidenti segni di usura e di

infiltrazioni a piano primo;

- Pavimento in ceramica a posa diagonale con evidenti segni di usura;

- Rivestimento ceramico a medio formato nel bagno, ad effetto

mosaico nell'angolo cottura e a piano terra sulla scala, con evidenti

segni di usura;

- La scala è rivestita nelle pedate ed alzate in ceramica;

- Porte interne in laminato di legno tamburato colore noce con evidenti

segni di usura;

- Serramenti esterni in alluminio a piano terra ed in legno a piano

primo;

- Oscuranti con persiane lignee con evidenti segni di usura;
- Il bagno è dotato di sanitari e doccia in ceramica bianca e rubinetteria monocomando;
- Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nell'angolo cottura ma non funzionante e non collegata alla rete di distribuzione;
- Impianto di ACS con boiler elettrico posto nell'angolo cottura;
- Impianto elettrico in parte in traccia in parte a vista.

Il grado delle finiture dell'edificio di servizio è molto scarso al limite della collabenza:

- Pareti interne ad intonaco civile grezzo con l'alternanza di parti scrostate o con muratura a vista;
- Pavimento, ove presente, in battuto di cemento;
- Porte interne di legno molto usurate;
- Chiusure esterne, quando presenti, in legno e molto usurate;
- Il bagno e la lavanderia sono inagibili per crollo della copertura;
- Impianto di riscaldamento è assente;
- Impianto di ACS è assente;
- Impianto elettrico, ove presente, a vista.

Il grado delle finiture della corte esterna è scarso:

- Pareti sul confine ad intonaco civile grezzo con l'alternanza di parti scrostate o con muratura a vista;
- Cancellate e ringhiere metalliche molto usurate.

Lo stato di manutenzione è molto scarso.

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, del bene in argomento, è la seguente:

<u>Immibile</u>	<i>mq</i>
<u>Abitazione</u>	75,77
<u>Corte</u>	115,66
<u>Edificio servizi</u>	71,86

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

<u>Immibile</u>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione</u>	100 %	88,79	88,79
<u>Corte</u>	a corpo		
<u>Edificio Servizi</u>	50% del 50%	79,98	19,99

TOTALE

108,79

STIMA DEL BENE

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

di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, cielo terra con corte esterna esclusiva ed edificio secondario di servizio.

L'immobile è sito nel Comune Crevalcore (BO) in via Calanca 153/B.

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 sola sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di Ristrutturazione Edilizia, è pari a € 2.000,00) e di ripristino 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, esclusi accessori, considerato è di €/mq 600,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immobilie</i>	<i>sup. omog. (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Appartamento</u>	88,79	600,00 €	53.274,00 €
<u>Edificio di servizio</u>	19,99	300,00 €	5.997,00 €
<u>Corte</u>	a corpo		2.000,00 €

