

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

LOTTO UNO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 169/2022

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,

LOTTO 1
Località Cà di Nadalino n.190

specificando:

Monzuno (BO)
Fgl. 31 Map. 489 Sub. 2 (abitazione)
Fgl. 31 Map. 489 Sub. 3 (autorimessa)
Fgl. 31 Map. 489 Sub. 1 (B.C.N.C.)

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Bologna

trascritto in data **27/07/2022**, ai N. ---- a favore di BOVINA FRANCESCO.

Piena proprietà ----:

N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO) – **Foglio 31**

- **Mapp. 489 sub. 2**, Cat. A/7, Località Cà di Nadalino n. 190, Vani 9,5
- **Mapp. 489 sub. 3**, Cat. C/6, Località Cà di Nadalino n. 190, mq. 36
- **Mapp. 489 sub. 1**, corte, Località Cà di Nadalino n. 190

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNO

Comune di Monzuno (BO), Località Cà di Nadalino n. 190 Piena proprietà

di fabbricato cielo terra ad uso civile abitazione, posto su due livelli composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere e due bagni, oltre a cantina/autorimessa ed al piano seminterrato da bagno e tavernetta, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 169 per l'abitazione, mq. 45 per la cantina (sub 3) e mq. 84 per tavernetta seminterrata. Completa la proprietà una corte esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO) beni intestati a:

1- ---- – Proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
31	489	2	Località Cà di Nadalino	-	A/7	2	9,5 vani	981,27
			190, p. S1-T					
31	489	3	Località Cà di Nadalino	-	C/6	1	36 mq.	152,46

			190, p. T					
31	489	1	Località Cà di Nadalino	-	B.C.			
			190, p. T		N.C.			

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con tutti gli obblighi e dichiarazioni previsti nei rogiti precedenti (vedi atto di provenienza allegato)

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato che l'unità immobiliare è libera da contratti di locazione e nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

CONFINI

In confine con strada pubblica, mappali 488 e 3.

PROPRIETÀ

---- -- Proprietà per 1/1 dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO) al Foglio 31 Mapp. 489 sub. 2 sub. 3, sub. 1.

PROVENIENZA DEL BENE

Per i beni di proprietà di ---- risulta quanto segue:

- al 29/06/1998 la piena proprietà del bene in oggetto spettava, per

eguali quote, ai signori ---- e ----, con atto di compravendita a ministero

---- in data 29/06/1998, repertorio n ----, trascritto a Bologna il

23/07/1998 all'art. ----.

- In data 29/03/2002, in forza di atto di compravendita a ministero ----, repertorio n. 46028, trascritto a Bologna il 03/04/2002 all'art. ----, il sopra generalizzato signor ---- ha alienato la quota di sua spettanza al signor ----.

- In data 29/10/2011, in forza di atto di compravendita a ministero ---- repertorio n. ----, trascritto a Bologna il 03/11/2011 all'art. ----, la sopra generalizzata signora ---- ha alienato la quota di sua spettanza al signor ----, attuale pieno proprietario.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella documentazione ipocatastale allegata:

Sui beni di proprietà di ----:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Bologna il 02/10/2012 al n. ---- (anteriore al pignoramento)
- **Ipoteca giudiziale**, trascritta a Bologna il 03/07/2017 al n. ---- (anteriore al pignoramento)
- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Bologna il 21/03/2022 al n. ---- (anteriore al pignoramento) quest'ultima in capo anche a ----
- **Verbale di pignoramento**, trascritto a Bologna il 27/07/2022, al n. --
--

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

FABBRICATO

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie. Si fa presente che alcune delle seguenti pratiche sono registrate al toponimo Ca' di Nadalino n. 180, altre al toponimo Cà di Barbieri:

- Licenza di Costruzione N.42 (prot. 70) del 16/03/1972 (Cà di Barbieri)
- Concessione di Costruzione N.55 (V.C.O. alla 42/72) n. 46)ì, prot. 1081 del 11/06/1981 (Cà di Barbieri)
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.58 prot. 202/86 del 03/12/1988 presentata il 14/01/1986 (Ca' di Nadalino n. 190)
- Certificato di agibilità rilasciata il 03/12/1988 a seguito di Sanatoria N.58 del 03/12/1988 (Ca' di Nadalino n. 190)
- CILA prot. 5222 del 17/05/2021 (Ca' di Nadalino n. 180)
- prot. 6197 del 09/06/2021 fine lavori relativa alla CILA prot. 5222 (Ca' di Nadalino n. 180)
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prot. 7583 del 13/07/2021 (Ca' di Nadalino n. 180)

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità: la scala di collegamento interna è stata realizzata con due rampe rettilinee disposte a L e non con una scala a chiocciola e il muro

di delimitazione tra tale scala e corridoio è alto solo circa un metro. E' stata realizzata una tramezzatura in cartongesso in una delle camere creando un ripostiglio/cabina armadio. E' stato inoltre realizzato un muro a separazione della doccia in uno dei bagni e la porta di accesso all'autorimessa(carrabile) è stata ridotta, creando un'apertura più piccola che non consente più l'ingresso di autovetture.

Sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

TERRENI

Per i terreni è stato chiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica che ha dato le seguenti indicazioni:

RUE

Foglio 31, Particelle 489

ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Art. 50 RUE

Foglio 31, Particelle 489

AVN, Aree di valore naturale e ambientale - Art 49 RUE

Foglio 31, Particelle 489

M, Infrastrutture per la mobilità - Art. 65 RUE**PSC**

Foglio 31, Particelle 489

ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Art. 29 PSC

Foglio 31, Particelle 489

AVN, Aree di valore naturale e ambientale - Art. 29 NTA PSC

Foglio 31, Particelle 489

Connettivo ecologico diffuso - Art. 34.3 PSC

Foglio 31, Particelle 489

Crinali significativi (Art. 46)

Foglio 31, Particelle 489

Sistema forestale e boschivo - Art. 42 PSC

Foglio 31, Particelle 489

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923) - Art. 51 PSC

Foglio 31, Particelle 489

Aree per infrastrutture della mobilità

Foglio 31, Particelle 489

Reticolo idrografico minore (Art. 47)

Foglio 31, Particelle 489

Zone a rischio di frana - R - Art. 59 PSC

Foglio 31, Particelle 489

Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie - Art. 67 PSC**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato Sig. ---- ed abitati da lui e dalla famiglia. *Ai fini della presente stima i beni verranno considerati liberi al*

decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è inserito in zona isolata, circa a un chilometro a ovest del centro abitato di Tre Fasci e a circa 3 chilometri di strada dal centro abitato di Monzuno in zona scarsamente servita da mezzi pubblici e servizi commerciali.

Il bene oggetto di stima è un fabbricato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967, di un piano fuori terra oltre un seminterrato, in muratura portante, esternamente intonacato e tinteggiato, con copertura piana che ospita pannelli fotovoltaici a servizio dell'unità immobiliare. L'edificio si presenta esternamente in internamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

All'abitazione, provvista di porta in legno non blindata, si accede tramite corte privata nella quale è possibile parcheggiare auto. L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

Al piano terra:

- Ingresso
- Corridoio
- Soggiorno
- Cucina
- Due bagni dotati di wc, bidet, lavandino e doccia
- Tre camere
- Terrazzo
- Scala di collegamento col piano inferiore
- Cantina/autorimessa

Al piano interrato, accessibile tramite scala interna:

- Tavernetta

- Bagno

- Locale centrale termica.

- Porticato

- Locale intercapedine di fondazione

I locali sono pavimentati in ceramica su entrambi i livelli, mentre nelle camere

è presente un parquet. I bagni, la cucina e la zona cottura della tavernetta hanno

rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 3,00 al

piano terra e mt. 2,38 al piano interrato. Le finestre sono in legno - con vetro

camera e provviste di scuri in legno. Le porte sono in legno tamburato. Le

pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda sono autonomi con boiler a GPL

con termosifoni in alluminio, è stato installato un impianto fotovoltaico sulla

copertura. Le finiture e lo stato di manutenzione sono sufficienti e riferibili

all'epoca di costruzione.

La corte di pertinenza esclusiva è un lotto di oltre 3500 mq. ma scarsamente

utilizzabile sia per la forma del lotto che per l'eccessiva pendenza del terreno.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti,

pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di

rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e

di farsi 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 03/07/2020, codice identificativo n. 07113-038833-2020, numero di accreditamento 07113, valevole sino al giorno 03/07/2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con

i vani di cui al punto precedente:

- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Piena proprietà

Abitazione	circa mq. 169 (ragguagliati)
Cantina (sub.3)	circa mq. 45 (ragguagliati)
Tavernetta	circa mq. 84 (ragguagliati)
Area esclusiva	mq. 3.555 (catastali)

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo

di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione/autorimessa-cantina/corte esclusiva €. 120.000,00*

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE €. 120.000,00*

VALORE COMM. INTERO A BASE D'ASTA (-20%) €. 96.000,00*

(euro novantaseimila/00)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

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 dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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, 19/04/2023

IL C.T.U.

Allegati:

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO)
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO)

- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Monzuno (BO)

- Raccolta fotografie

- Ultimo precedente edilizio (Copia)

- Attestato Prestazione Energetico A.P.E. (n. 2 originali)

- Atto di provenienza (copia)

- Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)