

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

LOTTO DUE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 169/2022

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,

LOTTO 2
Località Trasasso – Via dell’Alva

specificando:

Monzuno (BO)
Proprietà 1/1
Fgl. 51 Map. 505 (terreno)

• DATI DI PIGNORAMENTO

Fgl. 51 Map. 484 (terreno)
Fgl. 51 Map. 481 (terreno)
Proprietà 1/2

• CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Fgl. 51 Map. 542 (terreno)
Fgl. 51 Map. 543 (terreno)
Fgl. 51 Map. 544 (terreno)

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fgl. 51 Map. 545 (terreno)
Fgl. 51 Map. 528 (terreno)
Proprietà 147/1000

• VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU’

Fgl. 51 Map. 493 (terreno)

• 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 -----.

Piena proprietà -----:

N.C.T. del Comune di Monzuno (BO) – **Foglio 51**

- **Mapp. 505** are 8,59 R.D. € 0,84 R.A. € 2,66;
- **Mapp. 484** are 11,18 R.D. € 1,10 R.A. € 3,46;
- **Mapp. 481** are 8,20 R.D. € 0,08 R.A. € 0,13;

proprietà per 1/2 -----:

- **Mapp. 542** are 0,7 R.D. € 0,07 R.A. € 0,22;
- **Mapp. 543** are 0,1 R.D. € 0,01 R.A. € 0,03;
- **Mapp. 544** are 0,84 R.D. € 0,08 R.A. € 0,26;
- **Mapp. 545** are 0,06 R.D. € 0,01 R.A. € 0,02;
- **Mapp. 528** are 0,02 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;

Proprietà per 147/1000 -----:

- **Mapp. 493** are 8,39 R.D. € 0,82 R.A. € 2,60.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO 2**

Comune di Monzuno (BO), Località Trasasso – Via dell’Alva snc – Piena
proprietà lotto di terreno di mq. 2.797 catastali con soprastante fabbricato ad
 uso abitativo, al grezzo, di complessivi autorizzati mq 169,22 di superficie
 residenziale e 105,64 mq di superficie accessoria. La parte edificata al grezzo
 comprende solo l’abitazione mentre la prevista autorimessa non risulta ancora
 edificata. Il lotto comprende inoltre la proprietà per un ½ di terreni di
 superficie catastale mq. 172 adibito a strada privata e proprietà per 147/1000

di terreno di mq. 839 adibito a strada privata di uso pubblico.

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	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	505	-	Seminativo arborato	3	8 are 59 ca	0,84	2,66
51	484	-	Seminativo arborato	3	11 are 18 ca	1,10	3,46
51	481	-	Incolto produttivo	U	8 are 20 ca	0,08	0,13

2- ----- – Proprietà per 1/2

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	542	-	Seminativo arborato	3	70 ca	0,07	0,22
51	543	-	Seminativo arborato	3	10 ca	0,01	0,03
51	544	-	Seminativo arborato	3	84 ca	0,08	0,26
51	545	-	Seminativo arborato	3	6 ca	0,01	0,02
51	528	-	Seminativo arborato	3	2 ca	0,01	0,01

3- ----- – Proprietà per 147/1000

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	493	-	Seminativo	3	8 are 39 ca	0,82	2,60
			arborato				

Si segnala che il fabbricato in corso di costruzione non è ancora stato accatastato al NCEU.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

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)

Le consistenze immobiliari in oggetto sono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, nonché con tutto quanto contenuto e richiamato nel titolo di provenienza al quale si fa espresso riferimento, se ed in quanto possa riguardare il presente atto, ed in particolare con le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, dell'ENEL, della TELECOM, ed altri, dovute agli impianti degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, collettori di fognatura anche preesistenti, ecc. che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

Si segnalano inoltre le prescrizioni e gli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica relativa all'area di espansione residenziale del comparto C1.0 della

Via dell'Alva, a rogito Notaio ----- in data 27/04/2009, rep. n. -----, registrato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Bologna Tre, in data 30/04/2009 al n. -----, trascritto a Bologna il 05/05/2009 all'art. -----, che si voglio qui come integralmente riportati e trascritti, convenzione che le parti acquirenti dichiarano di ben conoscere in ogni sua parte e nel suo complesso. Al riguardo le parti acquirenti si obbligano espressamente a subentrare, pro-quota, alla società venditrice in tutti i relativi obblighi, ove riguardanti gli aventi causa, derivanti verso il Comune stesso in forza della Convenzione citata, senza esclusione alcuna.

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 della esecutata. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

Relativamente ai terreni si segnala che sono gravati da servitù di passaggio in favore degli Enti erogatori per il passaggio di elettrodotti, canalizzazioni per linee telefoniche, gasdotti, acquedotti e collettori di fognatura anche come opere di urbanizzazione primaria del comparto "Via dell'Alva".

CONFINI

In confine con mappali 500, 523, 535, 547, 531, 82, 84 e 51 oltre a Strada Provinciale 79, salvo altri.

PROPRIETÀ

----- – Proprietà per 1/1 dei beni identificati al N.C.T. del Comune di Monzuno (BO) – Foglio 51 Mappali 505, 484 e 481
proprietà per 1/2 dei beni identificati al N.C.T. del Comune di Monzuno (BO)

Foglio 51 Mappali 542, 543,544, 545, 528

Proprietà per 147/1000 dei beni identificati al N.C.T. del Comune di Monzuno

(BO) Foglio 51 Mapp. 493.

PROVENIENZA DEL BENE

In data 26/10/2010, in forza di atto di compravendita a ministero -----, notaio

in Casalecchio di Reno (BO) repertorio n. -----, trascritto a Bologna il

03/06/2010 al -----, detti beni sono pervenuti in proprietà alla sig.ra -----.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano le

seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

documentazione ipo-catastale allegata:

Sui beni di proprietà di -----:

- **Ipoteca giudiziale**, trascritta a Bologna il 03/07/2017 al n. -----
(anteriore al pignoramento)

- **Convenzione urbanistica** a ministero -----, Notaio in Monzuno (BO),
in data 27/04/2009, repertorio n. -----, trascritta a Bologna il
05/05/2009 all'art. -----1, successivamente rettificata con ulteriore atto
a ministero -----, Notaio in Monzuno (BO), in data 28/10/2010,
repertorio n. -----, trascritto a Bologna in data 10/11/2010 al n. ----- in
favore del Comune di Monzuno, c.f. 00956680375 e contro i
proprietari delle unità frazionate del comparto denominato "Via
dell'Alva", in cui sono ricompresi i beni in oggetto.

- **Verbale di pignoramento**, trascritto a Bologna il 27/07/2022, al n. ---
--, a capo di entrambi gli esecutati

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:

- Permesso di Costruire N. 5/2010C su domanda prot. 9974 del 09/08/2010 rilasciato il 31/03/2011 (nuova costruzione)
- Deposito di progetto esecutivo 10/11 del 24/06/2011 (deposito strutturale)
- S.C.I.A. n. 158/2013 p.g. 11453 del 03/10/2013 (sistemazione esterna e opere di contenimento)

Permesso di costruire, scia e deposito cemento armato risultano scadute da oltre 5 anni (2016) e sarà necessario, per completare i lavori, istruire una nuova pratica edilizia a sanatoria per le difformità sotto descritte (salvo altre al momento non verificabili per mancanza di strumentazione idonea) ed eventualmente anche nuova pratica strutturale ed energetica.

Il fabbricato è stato edificato solo al grezzo e limitatamente al corpo principale, ad esclusione quindi della prevista autorimessa doppia. Ha struttura in pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in mattone poroton. Il tetto è in legno con copertura di coppi e gronde in rame.

Con la strumentazione ordinaria in mio possesso, vista anche la difficoltà di accesso al cantiere ed alle aree circostanti, abbandonate da anni, mi è stato possibile verificare le seguenti difformità:

- l'altezza del piano interrato è notevolmente superiore alla quota che dovrà avere al finito,
- la copertura antistante il terrazzo in falda è indipendente e leggermente più bassa delle circostanti (era prevista uniforme)
- sul retro è presente un porticato che nel progetto approvato risulta solo su una tavola e non su quelle delle planimetrie e degli alzati
- Viste le attuali misure interne al grezzo del piano terreno/primo, per essere aderenti alle misure autorizzate, si dovranno eseguire impianti e sottofondo di uno spessore leggermente maggiore dell'usuale

Fatte salve altre eventuali difformità non rilevate per le difficoltà sopra esposte, sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria e a completamento opere, integrata da pratica sismica per le eventuali difformità strutturali e per la costruzione della autorimessa. In sede di stima si è tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia (tecnici, oblazione, diritti segreteria).

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a completamento e sanatoria, pratica strutturale, Legge 10, abitabilità e 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 le sopraccitate incombenze.

TERRENI

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

RUE

Foglio 51, Particelle 484, 505

AC_1b, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - Art. 38 RUE

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - Art. 39 RUE

Foglio 51, Particelle 481, 484

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

Foglio 51, Particelle 493

M, Infrastrutture per la mobilità - Art. 65 RUE

PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche - Zona 5 area di influenza - Art. 59 PSC

Foglio 31, Particelle 489

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

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Art. 40 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Connettivo ecologico diffuso - Art. 34.3 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico-paesaggistico - Art. 34.4 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 505

Sistema forestale e boschivo - Art. 42 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

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

Foglio 51, Particelle 484, 493, 505

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

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

Foglio 51, Particelle 481

Zone a rischio di frana - R4 - Art. 59 PSC

Foglio 51, Particelle 484

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

Sul mappale 505 è stato realizzato un edificio non ancora registrato al Catasto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente i beni sono nella disponibilità della esecutata. *Ai fini della presente stima i beni verranno considerati liberi al decreto di trasferimento.*

DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni si trovano tra la strada provinciale 79 e via dell'Alva, con accesso da via dell'Alva. I terreni sono collinari posti su un pendio esposto a sud est. Il mappale 493 è in parte usato come strada di accesso ad alcuni edifici e terreni, in tale parte risulta coperto da un manto di stabilizzato in ghiaia. I mappali 484 e 481 sono coperti da vegetazione spontanea. Sul mappale 505 insiste un edificio in corso di costruzione non ancora riportato sulle mappe catastali.

L'edificio, con struttura in travi e pilastri di calcestruzzo armato, consta di due piani fuori terra sul fronte a valle e un piano fuori terra e uno interrato sul

fronte a monte. Le tamponature sono in muratura, il tetto a falde coperto da coppi e lattoneria in rame. L'interno è al grezzo, senza pavimentazioni, impianti, infissi, intonaci e finiture. L'area circostante alla casa è smossa e inerbita da vegetazione spontanea.

A fianco della porzione immobiliare oggetto di stima c'è un altro edificio in costruzione.

CONFORMITA' IMPIANTI

Trattandosi di edificio al grezzo non sono presenti impianti certificabili, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità 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 non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è terminato, è privo di impianto di riscaldamento, ha tamponature perimetrali non complete e prive di infissi.

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

Lotto con soprastante fabbricato al grezzo ad uso abitativo, al grezzo, di complessivi autorizzati mq 169,22 di superficie residenziale e 105,64 mq di superficie accessoria.

Proprietà pro indiviso per la quota di 1/2

Lotti di terreno per una superficie catastale di mq. 172

Proprietà pro indiviso per la quota si 147/1000

Lotto di terreno di mq 839 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:

Lotto edificato e terreni	€.	100.000,00*
---------------------------	----	-------------

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€.	100.000,00*
-------------------------------------	----	-------------

VALORE COMM. INTERO A BASE D'ASTA (-20%)	€.	80.000,00*
---	-----------	-------------------

(euro ottantamila/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, 20 aprile 2023

IL C.T.U.

Allegati:

- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)
- Raccolta fotografie
- Ultimo precedente edilizio
- Atto di provenienza terreni (copia)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)