

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 68/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano, costituite da un appartamento al piano secondo con annessa cantina e da un'autorimessa al piano terra. Ubicata in Viale della Costituzione n. 116 nel Municipio di Monteveglio del Comune di Valsamoggia, per una superficie commerciale di circa mq. 102,00 per l'abitazione e mq. 24,00 per l'autorimessa. L'appartamento è soggetto a un contratto di locazione con scadenza il 14 marzo 2028.

Immobili da ripristinare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto dei fabbricati del Comune di Valsamoggia Monteveglio

- **IMMOBILE n. 1:** Foglio 27 Mappale 28, **sub. 21**, Cat. C/6, classe 3, consistenza 24 mq., rendita € 99,16 - indirizzo Viale della Costituzione n. 116, Piano T;
- **IMMOBILE n. 2:** Foglio 27 Mappale 28, **sub. 36**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47 - indirizzo Viale della

Costituzione n. 116, Piano T-2;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Comprensivamente alla porzione immobiliare in oggetto sono trasferite pro-quota le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove la porzione è posta, tali per legge o per destinazione ed in particolare quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza a cui si rinvia integralmente per ogni migliore specificazione.

Servitù attive e passive: dalla relazione notarile nulla si evince.

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, beni comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute ai debitori eseguiti per:

- **successione legale** in morte di *OMISSIS*, giusta denuncia del 29/01/2016 num. 242 vol. 9990/16, **trascritta presso la Conservatoria di Bologna addì 21/04/2016 ai nn. 16949/11136** con la quale il de cuius lascia al coniuge superstite *OMISSIS* la quota di 1/6 di piena proprietà, ai figli *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Si rileva **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**, atto giudiziario

del 29/10/2015, rep. 11086/5298 del Tribunale di Bologna, trascritta

presso la Conservatoria di Bologna addì 01/12/2015 ai nn.

48332/33871 a favore di *OMISSIS* e contro *OMISSIS*, senza

indicazione di immobili, quote e diritti;

- **atto di compravendita del 10/05/2005, rep. 58181/13185,**

trascritto presso la Conservatoria di Bologna **addì 20/05/2005 ai nn.**

30264/17734 con il quale *OMISSIS* e *OMISSIS* acquistano la quota di

1/2 di piena proprietà ciascuno, in regione di comunione legale dei

beni tra loro.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evince

quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria di Bologna il

17/10/2014 ai nn. 35479/5630 contro *OMISSIS* per il diritto di piena

proprietà per la quota di 1/2 a favore del *OMISSIS*, gravante sugli

immobili al catasto Fabbricati di Monteveglio Fl. 27 p.la 28 sub. 21 e

sub. 36;

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Bologna il

20/05/2005 ai nn. 30265/7760 atto notarile pubblico del 10/05/2005, rep.

58182/13186 a garanzia di un mutuo, contro *OMISSIS* per il diritto di

piena proprietà per quota di 1/2 e *OMISSIS* per il diritto di Piena

proprietà per quota di 1/2 a favore di *OMISSIS*, gravante sugli immobili

al catasto Fabbricati di Monteveglio Fl. 27 p.la 28 sub. 21 e sub. 36;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Bologna il **10/03/2025 ai nn. 10690/7715** contro *OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/9 e *OMISSIS* per il diritto di piena proprietà per la quota di 6/9 a favore di *OMISSIS*, gravante gli immobili oggetto della presente relazione.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione nr. 89/73 Prot. n. 3863/73 rilasciata in data 11/01/1975;
- Licenza di costruzioni nr. 33/75 Prot. n. 1558/75 rilasciata in data 07/06/1975;
- Autorizzazione di abitabilità Prot. 1558 rilasciata il 24/03/1979.

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate difformità consistenti in:

- Demolizione di una partizione interna nel disimpegno;
- Differenze metriche nella distribuzione di tutti i vani costituenti l'appartamento;
- Difformità grafiche su spessori muri e cavedi.

L'elenco non è assolutamente esaustivo perché l'immobile, con particolare riferimento all'autorimessa e alla cantina, è risultato in modeste condizioni d'uso, ingombro di materiale vario ed alcuni locali o parti dell'edificio sono

risultati inaccessibili.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti comuni e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Si specifica comunque che il supporto grafico degli elaborati allegati ai titoli rilasciati risultano scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleti.

Le planimetrie catastali non sono conformi con lo stato legittimo degli immobili.

Immobile da ripristinare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatari

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 81.081,84

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'appartamento è occupato dai signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo** stipulato in data 15/03/2024, **registrato** all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Bologna **1 in data** 04/04/2024 al n. 005980 serie 3T.

La durata della locazione è pattuita in QUATTRO ANNI con decorrenza dal 15 marzo 2024 e termine al 14 marzo 2028. Il periodo di rinnovo del contratto sarà regolato ai medesimi termini ed alle medesime condizioni del contratto originario.

Il canone di locazione annuo è convenuto in € 7.200,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna, scadenti il giorno 1° di ogni mese.

In base ai valori di mercato il canone di locazione risulta congruo.

La data di registrazione del contratto di locazione (04/04/2024) è antecedente alla data di trascrizione del primo pignoramento (10/03/2025) pertanto, il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Si precisa che il contratto di locazione è stato sottoscritto esclusivamente dalle signore *OMISSIS* e *OMISSIS* in qualità di locatarie. Gli altri comproprietari, *OMISSIS* e *OMISSIS*, non risultano tra i firmatari del suddetto contratto.

Inoltre il contratto di locazione, indica il Foglio 49, anziché il corretto Foglio 27 e come rendita catastale € 303,47 anziché quella corretta € 383,47.

L'autorimessa non compresa nel contratto di locazione sopra indicato ed è pertanto nella disponibilità dei debitori eseguiti.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in esame è posto in Viale della Costituzione n. 116 nel Municipio di Monteveglio del Comune di Valsamoggia e dista circa 30 km dal centro abitato di Bologna. Il fabbricato condominiale con annessa corte comune, risulta collocato in posizione arretrata rispetto all'asse stradale principale a cui è collegato per mezzo di due accessi carrabili.

Il fabbricato, con pianta a forma di L, si eleva su tre livelli (terra, primo, secondo) dove sono collocati appartamenti e locali accessori. Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura a una o più teste, impalcati di piano in latero-cemento di tipo tradizionale in travetti e pignatte, copertura a falde inclinate con orditure principali e secondarie in travetti prefabbricati in cemento armato tipo "Varese" e impalcato in tavelloni, tamponamenti e divisorie in mattoni pieni o forati, paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

Il fabbricato si presenta in un stato manutentivo modesto, alcuni locali al piano terra evidenziano efflorescenze dovute a fenomeni di umidità di risalita.

L'appartamento, ad uso civile abitazione, è collocato al secondo piano ed è costituito da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere.

Il grado delle finiture e delle dotazioni edilizie interne è discreto e risale presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- Porte interne di tipo commerciale;
- Infissi in legno con vetro semplice e scuri in legno da revisionare;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale collocata nella cucina.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento ca. mq. 102,00

Autorimessa ca. mq. 24,00

STIMA DEL BENE

VALORE di MERCATO della PIENA PROPRIETA' € 210.000,00

Percentuale di abbattimento per contratto di locazione circa 5 %

VALORE di MERCATO della PIENA PROPRIETA'

soggetta a CONTRATTO di LOCAZIONE con scadenza

il 14/03/2028 € 200.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzosa circa 10 %

VALORE a BASE D'ASTA della PIENA PROPRIETA'

soggetta a CONTRATTO DI LOCAZIONE con scadenza

il 14/03/2028 € 180.000,00

Bologna, 25 settembre 2025