

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 239/20

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 19.07.2021

PREMESSA

Ore 10.50

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
- 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. 9 in data 05.10.2020, Reg. Gen. 42947 Part. 28109, è stata pignorata alla **Società** **esecutata la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO):

1. Foglio 11, Map. 1171, sub 34, Categoria C/6, Consistenza 14 mq, piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

2. Foglio 11, Map. 1171, sub 35, Categoria C/6, Consistenza 16 mq, piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

3. Foglio 11, Map. 1171, sub 37, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

4. Foglio 11, Map. 1171, sub 38, Categoria C/6, Consistenza 17 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

5. Foglio 11, Map. 1171, sub 39, Categoria C/6, Consistenza 17 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

6. Foglio 11, Map. 1171, sub 41, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

7. Foglio 11, Map. 1171, sub 42, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

8. Foglio 11, Map. 1171, sub 43, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

9. Foglio 11, Map. 1171, sub 44, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

10. Foglio 11, Map. 1171, sub 45, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

11. Foglio 11, Map. 1171, sub 46, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

12. Foglio 11, Map. 1171, sub 47, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

13. Foglio 11, Map. 1171, sub 48, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

14. Foglio 11, Map. 1171, sub 49, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

15. Foglio 11, Map. 1171, sub 50, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

16. Foglio 11, Map. 1171, sub 51, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

17. Foglio 11, Map. 1171, sub 52, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

18. Foglio 11, Map. 1171, sub 53, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

19. Foglio 11, Map. 1171, sub 54, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

20. Foglio 11, Map. 1171, sub 55, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

21. Foglio 11, Map. 1171, sub 56, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

22. Foglio 11, Map. 1171, sub 57, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

23. Foglio 11, Map. 1171, sub 58, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

24. Foglio 11, Map. 1171, sub 59, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

25. Foglio 11, Map. 1171, sub 61, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

26. Foglio 11, Map. 1171, sub 63, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

27. Foglio 11, Map. 1171, sub 64, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

28. Foglio 11, Map. 1171, sub 65, Categoria C/6, Consistenza 17 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

29. Foglio 11, Map. 1171, sub 67, Categoria C/6, Consistenza 18 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

30. Foglio 11, Map. 1171, sub 68, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

31. Foglio 11, Map. 1171, sub 69, Categoria C/6, Consistenza 19 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

32. Foglio 11, Map. 1171, sub 70, Categoria C/6, Consistenza 17 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

33. Foglio 11, Map. 1171, sub 71, Categoria C/6, Consistenza 18 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

34. Foglio 11, Map. 1171, sub 73, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S2 (autorimessa).

35. Foglio 11, Map. 1171, sub 74, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

36. Foglio 11, Map. 1171, sub 75, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

37. Foglio 11, Map. 1171, sub 79, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

38. Foglio 11, Map. 1171, sub 80, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

39. Foglio 11, Map. 1171, sub 81, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

40. Foglio 11, Map. 1171, sub 82, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

41. Foglio 11, Map. 1171, sub 83, Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

42. Foglio 11, Map. 1171, sub 87, Categoria C/6, Consistenza 15 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

43. Foglio 11, Map. 1171, sub 88, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

44. Foglio 11, Map. 1171, sub 98, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

45. Foglio 11, Map. 1171, sub 99, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

46. Foglio 11, Map. 1171, sub 106, Categoria C/6, Consistenza 13 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

47. Foglio 11, Map. 1171, sub 116, Categoria C/6, Consistenza 16 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

48. Foglio 11, Map. 1171, sub 117, Categoria C/6, Consistenza 17 mq,

piazza P.F. Lo Russo piano S1 (autorimessa).

49. Foglio 11, Map. 1171, sub 121, Categoria A/2, Consistenza 4,5 vani,

piazza P.F. Lo Russo 5 piano T (abitazione e cantina).

50. Foglio 11, Map. 1171, sub 122, Categoria A/2, Consistenza 6 vani,

piazza P.F. Lo Russo 5 piano T- S2 (abitazione e cantina).

51. Foglio 11, Map. 1171, sub 124, Categoria A/2, Consistenza 7 vani,

piazza P.F. Lo Russo 6 piano T- S1 (abitazione e cantina).

52. Foglio 11, Map. 1171, sub 131, Categoria A/2, Consistenza 2 vani,

piazza P.F. Lo Russo 6 piano 1- S2 (abitazione e cantina).

53. Foglio 11, Map. 1171, sub 133, Categoria A/2, Consistenza 4 vani,

piazza P.F. Lo Russo 6 piano 1- S2 (abitazione e cantina).

54. Foglio 11, Map. 1171, sub 134, Categoria A/2, Consistenza 4vani,

piazza P.F. Lo Russo 6 piano 1- S2 (abitazione e cantina).

55. Foglio 11, Map. 1171, sub 137, Categoria A/2, Consistenza 3,5 vani,

piazza P.F. Lo Russo 4 piano 2- S2 (abitazione e cantina).

56. Foglio 11, Map. 1171, sub 142, Categoria A/2, Consistenza 3,5 vani,

piazza P.F. Lo Russo 6 piano 2- S2 (abitazione e cantina).

57. Foglio 11, Map. 1171, sub 155, Categoria A/2, Consistenza 6 vani,

piazza P.F. Lo Russo 4 piano 4-5- S2 (abitazione e cantina).

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Lo scrivente CTU, presa visione della consistenza dei beni sottoposti a pignoramento, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in n° 43 Lotti così suddivisi:

LOTTO1 → abitazione sub 131 ed autorimesse subb. 54 e 55

LOTTO 2 → abitazione sub 134 ed autorimesse subb. 52 e 53

LOTTO 3 → abitazione sub 133

LOTTO 4 → abitazione sub 137 ed autorimessa sub 65

LOTTO 5 → abitazione sub 142 ed autorimessa sub 73

LOTTO 6 → abitazione sub 155 ed autorimesse subb. 116 e 117

LOTTO 7 → abitazione sub 124 ed autorimesse subb. 74 e 75

LOTTO 8 → abitazione sub 122 ed autorimesse subb. 47 e 48

LOTTO 9 → abitazione sub 121 ed autorimessa subb. 50 e 51

LOTTO 10 → autorimessa sub 34

LOTTO 11 → autorimessa sub 35

LOTTO 12 → autorimessa sub 37

LOTTO 13 → autorimessa sub 38

LOTTO 14 → autorimessa sub 39

LOTTO 15 → autorimessa sub 41

LOTTO 16 → autorimessa sub 42

LOTTO 17 → autorimessa sub 43

LOTTO 18 → autorimessa sub 44

LOTTO 19 → autorimessa sub 45

LOTTO 20 → autorimessa sub 46

LOTTO 21 → autorimessa sub 49

LOTTO 22 → autorimessa sub 56

LOTTO 23 → autorimessa sub 57

LOTTO 24 → autorimessa sub 58

LOTTO 25 → autorimessa sub 59

LOTTO 26 → autorimessa sub 61

LOTTO 27 → autorimessa sub 63

LOTTO 28 → autorimessa sub 64

LOTTO 29 → autorimessa sub 67

LOTTO 30 → autorimessa sub 68

LOTTO 31 → autorimessa sub 69

LOTTO 32 → autorimessa sub 70

LOTTO 33 → autorimessa sub 71

LOTTO 34 → autorimessa sub 79

LOTTO 35 → autorimessa sub 80

LOTTO 36 → autorimessa sub 81

LOTTO 37 → autorimessa sub 82

LOTTO 38 → autorimessa sub 83

LOTTO 39 → autorimessa sub 87

LOTTO 40 → autorimessa sub 88

LOTTO 41 → autorimessa sub 98

LOTTO 42 → autorimessa sub 99

LOTTO 43 → autorimessa sub 106

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione,
consistente in appartamento, così composta:

a piano primo → ingresso su zona giorno con terrazzo, angolo cottura,
corridoio, due camere ed un bagno;

a piano S2 → una cantina.

L'immobile è sito nel Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) in Piazza
P.F. Lo Russo 6, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa
80,43 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) beni intestati
a:

1. Società esecutata. – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO):

○ Foglio 11, Map. 1171, sub 133, Categoria A/2, Consistenza 4 vani,

piazza P.F. Lo Russo 6; Rend € 526,79.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 30 dicembre 2005 n. 27252/14904 di rep., trascritto a Bologna in data 4 gennaio 2006 ai n.ri 301 reg. part. e 454 reg., in particolare con le servitù perpetue e inamovibili a favore del Comune, dell'Enel, della Telecom ed altri, dovute agli impianti degli elettrodotti, gasdotti e acquedotti, collettori di fognatura anche preesistenti, nonché con le servitù e le limitazioni legali della proprietà derivanti dalla situazione di condominio dell'edificio nel quale le porzioni immobiliari si trovano, nonché con le servitù di elettrodotto costituite con atto autentificato nelle firme dal Notaio rogante in data 14 ottobre 2008, rep. n. 31.284 ed in data 15 ottobre 2008, rep. n. 31288/18105, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna Uno, in data 28 ottobre 2008 al n. 10.443, trascritto a Bologna il 29 ottobre 2008 agli artt. 34.023 e 34.026. Il tutto come appare nelle copie degli atti notarili di seguito allegati.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni

sopracitate, nella misura di:

sub 133 → 19,848 millesimi di proprietà per spese generali, 14,648

per ascensore e scale, 1,088 per autorimesse;

Ad oggi risultano debiti della proprietà eseguita verso il condominio

nella misura di € 2.418,61 per il sub 133. Il preventivo di spese, nella

gestione corrente, per la proprietà eseguita è di € 739,43 per il sub 133.

Dall'ultimo verbale dell'assemblea condominiale non sono previste spese

straordinarie.

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni condominiali, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. SOCIETÀ ESECUTATA s.r.l.– proprietà per 1/1;

PROVENIENZA DEL BENE

La consistenza immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato

edificato su terreno pervenuto alla società eseguita per atto di fusione per

incorporazione della Società precedente con sede in Bologna, nella

"SOCIETÀ ESECUTATA." con atto a rogito notaio rogante di Bologna in

data 30 dicembre 2010, rep. n. 3.412/2.569, registrato a Bologna, Primo

Ufficio Entrate, il 30 dicembre 2010 al n. 18.793, trascritto a Bologna il 31

dicembre 2010 all'art. 37.042. Alla società precedente detti beni erano

pervenuti per atto di compravendita a ministero Notaio rogante in data 30

dicembre 2005 rep. n. 27.252/14.904, registrato all'Agenzia delle Entrate,

Ufficio di Bologna Uno, il 3 gennaio 2006 al n. 32 e trascritto a Bologna il 4

gennaio 2006 all'art. 301, con il quale la società proprietaria, ha venduto i

terreni su cui insiste il predetto compendio immobiliare alla società

precedente.

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 in data 3 febbraio 2006

ai nn. 1618 Reg. Part. e 7937 Reg. Gen., per la somma di Euro

28.800.000,00 (ventottomilionioctocentomila virgola zero zero), in

virtù di contratto di mutuo stipulato a rogito del Notaio rogante di

Casalecchio di Reno in data 31 gennaio 2006 n. 27356/14992,

successivamente ridotto da ultimo ad € 2.119.447,40

(duemilionicentodiciannovemilaquattrocentoquarantasette virgola

quaranta) con atto a ministero notaio rogate del giorno 8 ottobre

2015 Rep. 40565/7863 reg.a Bologna 2 il 13 ottobre 2015 al n.

17063 IT. (n.d.r. nota non evidenziata nella relazione notarile

allegata), a carico della dante causa dell'attuale società esecutata e

gravante sulla piena proprietà dei terreni sui quali è stata edificato il

compendio immobiliare oggetto della presente perizia, costituiscono

porzione, terreni già distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel

Maggiore (BO), come segue: Foglio 11, Particelle 528, 531, 608,

609 610, 669 e 671. **Parte delle predette particelle, ora soppresse,**

hanno generato la particella 1171 sulla quale insiste il compendio

immobiliare in oggetto.

2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna in data 17

aprile 2018 ai nn. 2820 Reg. Part. e 17172 Reg. Gen. per la

complessiva somma di Euro 229.523,18

(duecentoventinovemilacinquecentoventitré virgola diciotto), in virtù

di atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 16 aprile n.

2997/2018, 0424 ruolo, a carico di "SOCIETÀ ESECUTATA."

gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili oggetto del

presente pignoramento.

3. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 16 giugno 2020 ai nn.

4424 Reg. Part. e 24328 Reg. Gen. per la somma di Euro 360.000,00

(trecentosessantamila virgola zero zero), in virtù di atto giudiziario

del Tribunale di Bologna in data 20 luglio 2015 n. 8737/2015,

portante ingiunzione esecutiva, a carico di "SOCIETÀ

ESECUTATA.", gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli

immobili oggetto del presente pignoramento.

4. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 16 giugno 2020 ai nn.

4425 Reg. Part. e 24329 Reg. Gen. per la somma di Euro 185.000,00

(centottantacinquemila virgola zero zero), in virtù di atto giudiziario

del Tribunale di Bologna in data 20 febbraio 2017 n. 349/2017,

portante sentenza di condanna, a carico di "SOCIETÀ

ESECUTATA.", gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli

immobili oggetto del presente pignoramento.

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE eseguita a Bologna in data 4 gennaio 2006 ai nn.

299 Reg. Part. 452 Reg. Gen, in virtù di Convenzione Edilizia di cui

all'atto del Notaio rogante di Bologna in data 30 dicembre 2005 rep

nn. 27249/14901, a carico della società proprietaria, alla quale è subentrata, a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio rogante in data 30 dicembre 2005 rep. n. 27.252/14.904, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna Uno, il 3 gennaio 2006 al n. 32 e trascritto a Bologna il 4 gennaio 2006 all'art. 301, la società precedente, dante causa dell'attuale società esecutata, e gravante sulla piena proprietà dei terreni sui quali è stata edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, costituiscono porzione, terreni già distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore (BO), come segue: Foglio 11, Particelle **528, 531,607, 608, 609 610, 669, 670, 671 e 672. Parte delle predette particelle, ora soppresse, hanno generato la particella 1171 sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto. N.B questa trascrizione non è evidenziata nella relazione notarile allegata.**

Nota: nell'atto integrativo, portante riscadenziamento del debito di finanziamento fondiario riferito al sopracitato atto – Iscrizione 1.-, a ministero notaio rogante del giorno 8 ottobre 2015 Rep. 40565/7863 reg. a Bologna 2 il 13 ottobre 2015 al n. 17063 1T, i seguenti immobili venivano indicati come oggetto di cessione gratuita al Comune di Castelmaggiore (BO), identificati catastalmente come appresso: Catasto Fabbricati del Comune di Castelmaggiore, foglio 11, mapp. 1171 **subb. 38, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 121, 122, 131, 133, 134**, indicando che *“la Parte mutuataria, dovrà destinare a rimborso anticipato obbligatorio un importo tale da garantire il rispetto della natura fondiaria del finanziamento.”*

2. TRASCRIZIONE eseguita a Bologna in data 30 novembre 2007 ai

nn. 41168 Reg. Part. 74126 Reg. Gen, in virtù di Convenzione

Edilizia di cui all'atto del Notaio rogante di Bologna in data 23

novembre 2007 rep nn. 30173/, a carico della società precedente,

dante causa dell'attuale soc. eseguita, e gravante sulla piena

proprietà dei terreni sui quali è stata edificato il compendio

immobiliare oggetto della presente perizia, costituiscono porzione,

terreni già distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore

(BO), come segue: Foglio 11, Particelle **180, 239, 354, , 528, 531,**

534, 607, 608, 609 610, 669, 670, 671, 672 e 682. Parte delle

predette particelle, ora soppresse, hanno generato la particella

1171 sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto. N.B

questa trascrizione non è evidenziata nella relazione notarile

allegata.

3. 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

successiva il 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli

archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) i

seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione del 10 marzo 2006 prot. 384, successiva variante del

20 maggio 2006 prot. 386;

- denuncia di inizio attività per Nuova Costruzione edificio

residenziale P.U. 6 – Lotto A in data 16 marzo 2006 Prot. 8364;

- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 27

novembre 2008 Prot. n. 38.043;

- denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera in data 26

febbraio 2010 Prot. n. 5358 di completamento delle precedenti DIA

8364/2006 e variante 38043/2008;

- richieste in data 2 aprile 2009, Prot. n. 9189, 9 marzo 2010 prot. n.

6365 e 9 dicembre 2010 prot. n. 32037, e rilascio in data 2 aprile 2009 prot.

n. 9189 dell'agibilità delle parti comuni;

- rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 18

aprile 2011 prot. n. 8748.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati

relativi all'ultimo titolo depositato.

Abitazione sub 133

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

le seguenti difformità:

- o **nella cantina è presente una lesaena/pilastro rappresentato nel titolo in modo non conforme a quanto rilevato.**

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 tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 16/04/2021, codice 03563-203232-2021, valevole fino al giorno 16/04/2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato dall'inquilino, ivi residente, in virtù di contratto di locazione abitativa, registrato il 30/07/2020 al n.20073014262554180 presso l'ufficio Bologna 1 dell'Agenzia delle Entrate, a nome della figlia. Il contratto di locazione ha durata di anni 4 a decorrere dal 01/06/2020 con rinnovo tacito di 4 anni e si riferisce alla sola unità sub 133 (abitazione).

Il canone di locazione era convenuto in € 9.000,00 annui, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate tramite bonifico bancario.

A garanzia il conduttore ha versato un deposito cauzionale infruttifero di interessi di € 1.500,00.

Considerando che il canone mensile di € 750,00 corrisponde ad un valore di circa 8,33 €/mq x mese, si ritiene verificata la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma. Si allega copia del suddetto contratto.

Nota: La società Esecutata, in virtù di quanto previsto nelle Norme Attuative di PRG allora vigente, art 19 p.to 6 Progetto Unitario di intervento n. 6 -

Zucchini (zona B 8.2 - identificato con lettera F – vedasi stralcio di PRG allegato) e come riportato all'art. 10 della sopracitata Convenzione Urbanistica, di cui all'atto del Notaio rogante di Bologna in data 30 dicembre 2005 rep nn. 27249/14901, trascritta a Bologna in data 4 gennaio 2006 ai nn. 299 Reg. Part. 452 Reg. Gen., obbligata come soggetto attuatore a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale 5 unità immobiliari ad uso residenziale con relative pertinenze, completamente finite e funzionanti, per una superficie complessiva massima di 600 mq, avendo indicato come oggetto di cessione gratuita, nell'atto integrativo, portante riscadenziamento del debito di finanziamento fondiario riferito al sopracitato atto – Iscrizione 1.-, a ministero notaio rogante del giorno 8 ottobre 2015 Rep. 40565/7863 reg. a Bologna 2 il 13 ottobre 2015 al n. 17063 1T, gli immobili identificati catastalmente come appresso: Catasto Fabbricati del Comune di Castelmaggiore, foglio 11, mapp. 1171 **subb. 38, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 121, 122, 131, 133, 134**, non ha provveduto alla cessione gratuita facendosi carico degli oneri ai sensi degli art. 6, 7, 10 e 11 della sopracitata Convenzione Urbanistica del 2005, a seguito del completamento delle fasi di attuazione del Progetto Unitario, avvenuto con il verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione in data 26/11/2015 p.g. 26707/2015, come indicato nella Determinazione del Settore Edilizia ed Urbanistica N 17 del 20/04/2021 allegata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione.

All'immobile si accede attraverso una corte interna, comune ad altri

edifici. L'appartamento è posto al primo piano ed è raggiungibile da una scala interna o tramite ascensore; nell'unità è presente l'ingresso sulla zona giorno con annesso angolo cottura e accesso al terrazzo esterno, un corridoio che adduce alla zona notte dove sono presenti due camere ed un bagno. Al secondo piano interrato sono presenti la cantina e l'autorimessa.

L'edificio è di recente costruzione, edificato con struttura portante a telaio in c.a., con finitura ad intonaco tinteggiato e porzioni in ceramica, solai intermedi in latero cemento; il tetto è a lastrico in gran parte praticabile ed ad uso esclusivo degli immobili sottostanti. Lo stato di conservazione è buono.

Il grado delle finiture dell'abitazione è standard:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco.
- Pavimento del bagno in mattonelle di ceramica, in formato 20x30.
- Pavimento altri locali in mattonelle di ceramica, in formato 30x30 a posa diagonale.
- Rivestimento ceramico nel bagno e su porzioni delle pareti dell'angolo cottura.
- Porte interne in legno.
- Serramenti esterni in legno e vetro camera.
- Oscuranti con avvolgibili manuali.
- Porta di accesso all'immobile tipo caposcala blindato.
- Il bagno è dotato di sanitari e vasca in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.
- Impianto di riscaldamento ed ITS è costituito da caldaia murale autonoma.

○ Impianto elettrico in traccia.

○ Impianto ascensore presente.

Lo stato di manutenzione è buono.

La cantina è posta al secondo interrato, raggiungibile sia dalla scala comune, sia con l'ascensore. E' un locale cieco, con pareti in blocchi di cls a vista, dotato di porta di accesso metallica con serratura ed impianto di illuminazione; nei pavimenti e nelle pareti sono evidenti segni di usura e macchie di umidità.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti è stata depositata presso gli uffici Comunali con P.G. 4345 per elettrico e 4349 per ITS e gas il 18/02/2009 ma non è riscontrabile se siano stati conservati integri o manomessi, 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 commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie

omogeneizzata è la seguente:

<i>Immibile</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>P1 abitazione</u>	100 %	75,87 ca	75,87
<i>Loggia terrazzo</i>	25 %	12,77	3,19
<i>P S2 cantina</i>	50 %	2,73	1,37
TOTALE			80,43

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso civile abitazione, con annessa cantina e autorimessa. Gli immobili sono siti nel Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) in piazza Pier Francesco Lo Russo 6.

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 e degli eventuali costi 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 conte dell'attuale congiuntura economica negativa, il valore a metro quadro dell'abitazione ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 2200,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immibile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	80,43	2200,00 €	176.946,00€

<u>Loggia Cantina</u>			
-----------------------	--	--	--

	Valore Totale	176.946,00€
	VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO	175.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 175.000,00

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA **€ 150.000,00**

(Euro centocinquantamila/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;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 19.04.2021

Allegati Lotto 3:

- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) visura catastale.
- N. 1 planimetrie catastali.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Contratto affitto.
- Stato di famiglia

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A con i nomi (in pdf) e senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)