

**ARCH. TEDESCHI DAMIANO**  
Via Alba Maldini 8 40069 Zola Predosa BO  
cell. 333.6536062  
E-mail: damianotedeschi@yahoo.it  
PEC damiano.tedeschi@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. ATZORI MAURIZIO**

\* \* \*

**N. 38/16**

**PREMESSA**

R.G. ESEC.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**Udienza 12.03.2018**

considerazione, specificando:

**Ore 13,10**

○ 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

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 30 % 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 trascritto in data 23.12.2015 al registro generale n. 2688 e registro particolare n. 1809 è stato pignorato il diritto della **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale BO Foglio 62

- Map. 59 sub 31, Cat. A/3, Consistenza vani 5, Via Altedo, 4627;
- Map. 59 sub 16, Cat. C/7, Consistenza 12 mq, Via Altedo, 4645;
- Map. 59 sub 17, Cat. C/6, Consistenza 12 mq, Via Altedo, 4645;

\* \* \*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

### LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato residenziale ad uso civile abitazione costituita da un appartamento ubicato al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere un bagno ed un terrazzo con annessi un vano ad uso cantina al piano seminterrato, un posto auto ed un vano ad uso autorimessa al piano terra. Siti in Comune di San Pietro in Casale BO, Via Altedo, 4627 per l'appartamento e Via Altedo, 4645 per il posto auto e l'autorimessa per una superficie commerciale complessiva dell'appartamento di circa mq 74, del posto auto di circa mq 12 e dell'autorimessa di circa mq 13.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale BO

Foglio 62

- Map. 59 sub 16, Cat. C/7, Classe U Consistenza 12 mq, Rendita € 30,99 Via Altedo, 4645 piano T;
- Map. 59 sub 31, Cat. A/3, Classe 1 Consistenza 5 vani (Superficie catastale Totale 74 mq Totale escluse aree scoperte 73 mq), Rendita € 309,87 Via Altedo, 4627 piano 1-S1;
- Map. 59 sub 17, Cat. C/6, Classe 2 Consistenza 13 mq, Rendita € 54,54 Via Altedo, 4645 piano T;

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto

pignorato.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni in oggetto. Esistono degli scoperti condominiali.

### **CONFINI**

I beni in oggetto confinano con altre proprietà, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

L'esecutato è il proprietario dei beni oggetto di stima.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Vedere Relazione Notarile Ventennale allegata.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio del 15.09.2009 rep. n. 32549, raccolta n. 18995, e trascritto a Bologna in data 22.09.2009 al n. 26525 R.P. il Signor esecutato diventava proprietario esclusivo dei beni oggetto di stima.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto del 15.09.2009 sopra citato, il Signor esecutato dichiarava di essere celibe.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene oggetto di stima gravano le formalità come da Relazione

Notarile Ventennale allegata:

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 22.09.2009 n. 48972/9317;

#### Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 23.12.2015 n. 2688/1809;

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

- Licenza Edilizia n. 979 del 1956;
- Abitabilità prot. 3305 del 13.01.1957;
- Condono edilizio per il blocco autorimessa prot. 5844 del 30.05.1990 con agibilità rilasciata;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 8855 del 10.07.1993 senza fine lavori e/o aggiornamento di agibilità;
- Variante alla Concessione Edilizia prot. 4939 del 12.04.1996 senza fine lavori e/o aggiornamento di agibilità;

**Dal confronto fra quanto assentito sono state accertate difformità.**

Sono state eliminate le murature che delimitavano la cucina oltre all'inserimento della muratura per delimitare il disimpegno della zona notte e la creazione del camino nel locale soggiorno-pranzo.

La situazione è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il

pagamento delle sanzioni di legge.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data precedente al 01.09.1967.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 11 settembre 2009, codice identificativo 01143-27036-2009 del tecnico, numero di accreditamento 01143, valevole sino al giorno 11 settembre 2019. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "E".

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità i beni immobili sono liberi.

Al riguardo lo scrivente precisa di essersi già adoperato con il custode incaricato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra.

L'appartamento è disposto su un unico livello al piano primo.

E' composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere un bagno ed un terrazzo con annessi un vano ad uso cantina al piano seminterrato, un posto auto ed un vano ad uso autorimessa al piano terra.

Il grado delle finiture è di tipo medio:

- Pareti ad intonaco tinteggiato
- Pavimenti in piastrelle di ceramica
- Pavimenti e rivestimenti nei bagni in piastrelle



camere un bagno ed un terrazzo con annessi un vano ad uso cantina al piano seminterrato, un posto auto ed un vano ad uso autorimessa al piano terra. Siti in Comune di San Pietro in Casale BO, Via Altedo, 4627 per l'appartamento e Via Altedo, 4645 per il posto auto e l'autorimessa.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro 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 dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenendo conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 75.000,00
-------------------------------------	-------------

<b>Percentuale di abbattimento</b>	<b>30 %</b>
------------------------------------	-------------

<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 50.000,00</b>
--------------------------------------	--------------------

**(Euro cinquantamila/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

Zola Predosa, 9 febbraio 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

*Firmato digitalmente*



**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Visura per soggetto
- Estratto di Mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie Catastali
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 8855 del 10.07.1993
- Variante alla Concessione Edilizia prot. 4939 del 12.04.1996
- Elaborato grafico di rilievo
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica

**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 senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)