

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 729/17 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 21/01/2019

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 9:50

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

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO 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 trascritto a Bologna in data 29/11/2017 al N. Reg. Gen. 53578 e N. Reg. Part. 35909 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., per la quota di 2/8, con il diritto di comunione legale;
- ..., per la quota complessiva di 6/8, con il diritto di comunione legale per la quota di 2/8;

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore (Bo):

Foglio 83:

○ Map. 574, Sub. 6, Cat. A3, Consistenza 4,5 vani, Via Signata n. 408/A

○ Map. 574, Sub. 7, Cat. A3, Consistenza 5,5 vani, Via Signata n. 408/A

○ Map. 574, Sub. 9, Corte, Consistenza 19 mq, Via Signata

○ Map. 574, Sub. 8, Ente Comune, Via Signata

Il tutto a favore di **CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNS SPA**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad una porzione cielo-terra di fabbricato ad uso residenziale e costituita da autorimessa ed ampia zona porticata al piano terra e da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi al piano primo; il tutto all'interno di un'area cortiliva recintata di proprietà esclusiva. L'immobile si trova in Comune di Crevalcore (BO), in via Signata n. 408/A; per una superficie commerciale complessiva di circa 95,00 mq. l'appartamento (oltre a circa 14,00 mq di vano scala); di circa 9,00 mq complessivi i due balconi; di circa 25,50 mq. l'autorimessa; di circa 72,50 mq. la zona porticata e di circa 240,00 mq. l'area cortiliva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore (Bo) beni intestati a:

- ..., per la quota di 2/8, con il diritto di comunione legale;
- ..., per la quota complessiva di 6/8, con il diritto di comunione legale per la quota di 2/8;

Foglio 83:

○ Map. 574, Sub. 6, Cat. A3, Classe1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. 100

mq, Rendita 290,51 euro, Via Signata n. 408/A, piano T

- Map. 574, Sub. 7, Cat. A3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 101

mq., Rendita 426,08 euro, Via Signata n. 408/A, piano T-1

- Map. 574, Sub. 9, CO, Consistenza 19 mq, Via Signata, piano T
- Map. 574, Sub. 8, E, Via Signata, piano T

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Segnalo però che il subalterno 6, benché accatastato come A/3 (appartamento), è in realtà una zona aperta priva di serramenti da considerarsi come area porticata, la cui porzione individuata come cucina è in realtà adibita ad autorimessa.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Segnalo dall'enco subalterni ed elaborato planimetrico del Foglio 83, mappale 574:

- Sub 8: B.C.N.C. – corte comune ai subb. dal 6, 7 e 9

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Beni proprietà comuni del fabbricato, muri perimetrali esterni, beni in

proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- ..., per la quota di 2/8, con il diritto di comunione legale;
- ..., per la quota complessiva di 6/8, con il diritto di comunione legale per la quota di 2/8;

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti, sono pervenuti alla attuale proprietà a seguito di:

- Atto di scrittura privata stipulato a ministero del Notaio Dott. ... del 10/05/1993 di cui al Rep. N. 108424, Raccolta N. 11339, trascritto a Bologna il 03/06/1993 ai n.ri 14573/9584 con cui i Sig.ri ... (per la quota di 1/2), ... (per la quota di 1/4 ciascuno) acquistavano i beni dai Sig.ri ...
- A seguito del decesso della Sig.ra ... avvenuta il 15/06/2006 la quota di 1/2 perviene alla sorella ... in virtù della successione del 11/05/2007 N. 13 Vol. 317, trascritta a Bologna il 11/06/2007 ai n.ri 37285/20141.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto a ministero del Notaio Scudellari i Sig.ri ... dichiaravano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato.

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 14/07/2008 ai N.ri 42137/8774 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. a carico di ... e gravante sugli immobili oggetto di stima.

2. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 15/12/2009 ai N.ri 65403/12951 a favore di Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a. a carico di ... e gravante sugli immobili oggetto di stima.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Licenza di Costruzione corrispondente al N. 55/1976 rilasciata il 14/04/1976 a seguito della domanda presentata il 05/03/1976 al P.G. N. 1562 per la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione,
- Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N. 97/95 rilasciata il 10/04/1997 a seguito della domanda presentata al P.G. N. 4410 per modifica della destinazione d'uso di un fabbricato abitativo (porzione

portico e garage da adibirsi a tavernetta e cucina, come da planimetria catastale),

- o Denuncia di Inizio Attività presentata il 04/10/2007 al Prot. N. 29401 N. Archivio 197 per opere di manutenzione straordinaria della copertura.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato, segnalo la sostanziale differenza rilevata al piano terra dello stabile, in cui non risulta mai essere stato attuato il cambio di destinazione d'uso di cui alla richiesta di condono. L'immobile si trova, allo stato attuale, conforme con quanto depositato con la prima licenza edilizia, rispetto alla quale non si segnalano difformità interne di rilievo o tali da superare le tolleranze consentite dalla normativa.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 13/12/2018, codice identificativo 01924-090079-2018, valevole sino al giorno 13/12/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EP gl,nren 286,97 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è da considerarsi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Crevalcore (BO), in via Signata n. 408/A.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, muratura perimetrale esterna intonacata e tinteggiata.

Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai interpiano con struttura in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzato con struttura analoga e manto presumibilmente in coppi di laterizio.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ad esclusivo uso residenziale ed è composto da tre unità abitative indipendenti.

Come detto, il lotto oggetto di stima è una porzione cielo-terra di detto fabbricato ed è costituito da: autorimessa ed ampia zona porticata al piano terra e da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi al piano primo; il tutto all'interno di un'area cortiliva recintata di proprietà esclusiva.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno dell'immobile sono da considerarsi discreti:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Porta d'ingresso con serratura del tipo semplice,
- Altezza interna di circa 300 cm,
- Pavimenti interni costituiti prevalentemente da doghe in legno,
- Pavimento e rivestimenti dei bagni e del tinello costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a due comandi nel bagno più piccolo,
- Porte interne in legno,
- Infissi esterni in legno con vetrocamera,
- Oscuranti tramite persiane avvolgibili in materiale plastico,

- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo con caldaia murale a gas,
- Elementi radianti costituiti da termosifoni a parete in acciaio,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,
- Impianto citofonico semplice,
- Scala di collegamento fra i due livelli realizzata in opera con struttura in cemento armato, alzate e pedate in materiale lapideo,
- Balconi con parapetto in parte in ferro verniciato ed in parte in cemento lasciato al grezzo,
- Autorimessa pavimentata tramite piastrelle in klinker,
- Basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale,
- Spazio porticato al piano terra pavimentato prevalentemente in cemento,
- Area cortiliva esterna interamente recintata e piantumata prevalentemente a prato, camminamenti in blocchi di materiale cementizio,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo da definirsi discreto.

CONFORMITÀ 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

Premessa: 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. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 95,00

Vano scala ca. mq 14,00

Balconi ca. mq 9,00

Area Porticata ca. mq 72,50

Autorimessa ca. mq 25,50

Area Esterna ca. mq 240,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in Comune di Crevalcore (BO), in via Signata n. 408/A.

Pertanto, 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. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso commerciale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 1.200,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	95,00	114.000,00 €
Vano Scala	14,00	16.800,00 €
Balconi	3,00	3.600,00 €
Area Porticata	12,25	14.700,00 €
Autorimessa	<i>a corpo</i>	14.000,00 €
Area Esterna	13,50	16.200,00 €
	Valore Totale	179.300,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	180.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	30 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 126.000,00
	(Euro cento venti sei mila/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;

Bologna, 21/12/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

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)