

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 179/19 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 20/01/2020

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 10:00

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 29/04/2019 al N. Reg. Gen. 21178 e N. Reg. Part. 14357 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- **..., la piena proprietà;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (Bo) :

Foglio 146:

○ Map. 1073, Sub. 92, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 97 mq, Rendita 724,33 euro, Via Lemonia n. 49,

piano 3-S2;

- Map. 1073, Sub. 197, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 26 mq, Sup. Catastale 30 mq, Rendita 126,22 euro, Via Lemonia n. 49, piano S1;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano terzo dello stabile, costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone; completano la proprietà una cantina al secondo piano interrato ed un'autorimessa al primo piano interrato del complesso condominiale. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via Lemonia n. 49; per una superficie commerciale complessiva di circa 96,50 mq l'appartamento, di circa 4,00 mq il balcone, di circa 3,00 mq la cantina e di circa 28,00 mq. l'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

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

- ..., **piena proprietà;**

Foglio 146:

- Map. 1073, Sub. 98, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 97 mq, Rendita 724,33 euro, Via Lemonia n. 49, piano 3-S2;
- Map. 1073, Sub. 197, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 26

mq, Sup. Catastale 30 mq, Rendita 126,22 euro, Via Lemonia n. 49,
piano S1;

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 difformità interne nella disposizione dei vani e delle
murature tramezze che dovranno essere sanate, a cura e spese
dell'aggiudicatario, tramite la presentazione di idoneo titolo edilizio con
conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

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, tenuto
anche conto dello stato di condominio in cui si trova l'immobile.

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

Segnalo inoltre dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni del
Foglio 146, mappale 1073:

- Sub. 199 – B.C.N.C. CORSELLO COMUNE
- Sub. 202 – B.C.N.C. AI SUB 200-201
- Sub. 207 – B.C.N.C.
- Sub. 232 – B.C.N.C. CORSELLO
- Sub. 233 – B.C.N.C. IMPIANTI TECNICI

VINCOLI E ONERI

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

pignoramento, sono da quantificarsi le eventuali spese condominiale arretrate a carico dell'aggiudicatario.

CONFINI

Muri perimetrali esterni del fabbricato e parti comuni dello stabile, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- ..., **piena proprietà;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Per quanto riguarda l'immobile di cui al Sub. 98 (abitazione), per atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio Dott.ssa ... del 20/12/1993 rep. 57604 Raccolta N. 12152 e trascritto a Bologna il 07/01/1994 al n. 452 di registro particolare, per acquisto fattone dalla Sig.ra ...

- Per quanto riguarda l'immobile di cui al Sub. 197 (autorimessa), per atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio Dott.ssa ... del 23/12/1996 rep. 66372 Raccolta N. 14523 e trascritto a Bologna il 22/01/1997 al n. 2824 di registro particolare, per acquisto fattone dalla Sig.ra ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dei rogiti, il Sig. ... dichiarava di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria, gravante su tutti i beni, iscritta a Bologna in data 23 maggio 2008 al n. Gen. 30640 e Part. 6086 a favore della ..., a garanzia di mutuo dell'originario importo di Euro 300.000,00 della durata di anni 15, con atto a rogito Notaio Chiaramonte Salvatore in data 19 maggio 2008 rep. n. 203603/10680.

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 antecedente al 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello d'Argile (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire N. 12325 rilasciato il 07/10/1959 a seguito della domanda presentata il 31/07/1958 di cui al Prot. N. 45335, per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi fra le vie LEMONIA e DECUMANA,

- Permesso di Costruire N. 6432 rilasciato il 26/10/1963 a seguito della domanda presentata il 16/04/1963 di cui al Prot. Gen. N. 22719, per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi fra le vie Lemonia e Decumana,
- Permesso di Costruire N. 6819 rilasciato il 29/04/1969 a seguito della domanda presentata il 24/04/1963 di cui al Prot. Gen. N. 24539, per varianti interne e prospettiche rispetto al permesso di cui al punto precedente,
- Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata il 07/10/1965 a seguito della domanda presentata in data 16/11/1963 e registrata al P.G. N. 74663,
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 23/10/1987 a seguito della domanda presentata il 27/03/1986 al Prot. Gen. N. 33034/86 e P.U.T. N. 13619/87, per opere di ampliamento al primo piano interrato dello stabile,
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 29/10/1991 a seguito della domanda presentata il 28/03/1986 al Prot. Gen. N. 38744/86 e P.U.T. N. 15741/IV/87, per opere di ampliamento e modifiche all'interno dell'intero stabile,
- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 05/08/1988 a seguito della domanda presentata il 18/04/1988 al P.G. N. 18395/88 e P.U.T. N. 5982/IV/88 per opere attinenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimesse nei locali al primo piano interrato dello stabile,
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 13/12/1993 al Prot. Gen. N. 120606 per la parziale demolizione del muro divisorio tra cucina e

sala all'interno dell'appartamento (evidenzio però che quest'ultimo titolo parrebbe riferito ad altro appartamento, benché intestato al soggetto esecutato, ubicato al civico 52: anche la rappresentazione dei vani, seppur estremamente parziale, non pare corrispondente all'appartamento in oggetto).

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo e delle persone ivi residenti) che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune difformità interne quali, a titolo di esempio, la demolizione delle murature tramezze fra tinello, soggiorno e corridoio d'ingresso, con la creazione di un unico ampio vano soggiorno; evidenzio inoltre che nell'elaborato grafico relativo all'autorizzazione edilizia di cui al P.G. N. 18395/88 non sono rappresentate le murature tramezze a delimitazione delle singole autorimesse. Ogni adempenza di sanatoria è da ritenersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 05/11/2019, codice identificativo 01924-076756-2019, valevole sino al giorno 05/11/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 92,83 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla proprietà esecutata ed è pertanto da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Lemonia n. 49.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte costituita da tamponamenti in laterizio con finitura esterna in mattone lasciato a vista. Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai interpiano in struttura latero-cementizia e copertura piana realizzata in larga parte con struttura analoga e manto di copertura presumibilmente calpestabile.

Lo stabile è composto da sei piani fuori terra ad esclusivo uso residenziale con il piano terra ad uso negozi, oltre a due piani interrati ad uso cantine ed autorimesse; lo stabile presenta un vano scala comune con accesso dal portico prospiciente un'area cortiliva condominiale non recintata. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale e nell'ascensore di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano terzo dello stabile, costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone; completano la proprietà una cantina al secondo piano interrato ed un'autorimessa al primo piano interrato del complesso condominiale.

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

considerarsi discreti:

- Porta d'ingresso con serratura del tipo blindato e pannellature di finitura in legno,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Altezza interna di circa 300 cm,
- Pavimenti interni prevalentemente costituiti da elementi realizzati in materiale lapideo,
- Battiscopa in materiale coordinato,
- Pavimento e rivestimento di bagno e angolo cottura costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno,
- Infissi esterni in PVC con vetrocamera,
- Oscuranti tramite avvolgibili in materiale plastico alloggiati in cassonetti interni in PVC,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo centralizzato,
- Elementi radianti costituiti da termoconvettori a parete in acciaio dotati di valvola termostatica e contabilizzazione separata delle calorie,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,
- Impianto di videocitofono,
- Impianto di climatizzazione del tipo canalizzato con bocchette in ferro verniciato (parte dell'impianto è lasciato a vista, privo cioè di

controsoffittatura),

- Balcone pavimentato tramite piastrelle in gres e parapetto in ferro verniciato e vetro,
- Cantina pavimentata tramite battuto di cemento con pareti perimetrali in laterizio tinteggiate,
- Porta della cantina in legno,
- Autorimessa pavimentata tramite piastrelle in klinker e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco,
- Basculante in lamiera ad apertura automatizzata: apertura doppia di dimensioni sufficienti per l'accesso di due autovetture,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo da definirsi discreto, ma segnalo alcune consistenti macchie di umidità in prossimità soprattutto delle pareti esterne.

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 96,50

Balcone ca. mq 4,00

Cantina ca. mq 3,00

Autorimessa ca. mq 28,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Lemonia n. 49.

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 residenziale ed accessori esclusivi considerato

è di indicativi €/mq 1.900,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	96,50	183.350,00 €
Balcone	1,20	2.280,00 €
Cantina	0,75	1.425,00 €
Autorimessa	<i>a corpo</i>	30.000,00 €

Valore Totale 217.055,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 215.000,00 €

Percentuale di abbattimento 20 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 175.000,00

(Euro cento settanta cinque 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, 20/12/2019

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

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