

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 471/19

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 26.10.2020

PREMESSA

Ore 12.20

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
- 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 presentato a Bologna al n. 17 in data 18.12.2019, Reg. Gen. 62290 Part. 42355, è stata pignorata all'esecutato **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BARICELLA (BO):

- Foglio 27, Map. 129, sub 7, Categoria A/4, Consistenza 5 vani, via Savena Vecchia 256.

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in appartamento a piani terra e primo, così composta:

al piano terra, ingresso, cucina, pranzo-soggiorno e un bagno;

al piano primo due camere;

L'immobile è sito nel Comune di Baricella (BO) in via Savena Vecchia 449, loc. San Gabriele – Mondonuovo, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa 80,01 mq (p. terra e primo).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

1. esecutato – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO):

o Foglio 27, Map. 129, sub 7, Categoria A/4, Consistenza 5 vani, Sup.

Cat. 77 mq, via Savena Vecchia 256; Rend € 157,52 (abitazione).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta non corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per una diversa distribuzione interna, per l'indicazione di altezze interne difformi e per l'indicazione della numerazione civica non aggiornata (permane il numero civico 256 invece dell'attuale numero 449).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione ed in particolare la comproprietà dell'area cortiliva graffata in mappa al mappale 129 del foglio 27 e la strada privata distinta col mappale 75 del medesimo foglio 27.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante, rep. N. 9158/4674 del 14.11.2003, trascritto a Bologna il 19.11.2003 ai nn.56694/37430 ed in particolare la piccola area cortiliva graffata in mappa col mappale 129 e confinante col mappale 75, per la parte in confine col mappale 130, viene trasferita in uso esclusivo per l'estensione da detto confine fino al muretto già esistente, costruito poco oltre l'ingresso del civico già n.333, così come pervenuta in forza del rogito di provenienza a ministero del Notaio rogante del 18/04/2000 rep.n. 13678, trascritto il 21/04/2000 ai nn. 15335/10482 facente riferimento all'atto di accettazione di disposizione testamentarie-identificazione catastale e vendita a ministero del Notaio rogante del 29/05/1986 rep.n. 22115/1784, trascritto a Bologna il 17/06/1986 ai nn. 18090/12968.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. esecutato – **proprietà per 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante rep. N. 9158/4674 del 14.11.2003, trascritto a Bologna il 19.11.2003 ai nn.56694/37430, la parte promittente vendeva la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari *“porzione da cielo a terra di fabbricato sito in Comune di Baricella (BO), via Savena Vecchia n.449, costituita da un appartamento ai piani terra e primo...”*, all’esecutato *“che accetta ed acquista”*. e diviene attuale pieno ed esclusivo proprietario.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

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 il 19/11/2003 - Registro Particolare 13552 Registro Generale 56695 per euro 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila,00), a garanzia del mutuo fondiario di euro 118.000,00 (centodiciottomila,00), contro l’esecutato.

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.
Il tutto come appare, nell’ispezione ipotecaria 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 precedente il 1 settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella (BO):

- Concessione Edilizia in Sanatoria P.G. 7567 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Baricella (BO) il 24/02/1993 al num. 112;

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo edilizio disponibile per gli immobili in oggetto.

Abitazione sub 7

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato legittimato dal titolo edilizio sopra citato per una diversa distribuzione interna di alcune tramezzature e l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nel titolo stesso.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 10/07/2020, codice identificativo 03563-041156-2020, valevole fino al giorno 10/07/2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato dal comodatario con moglie e figlia, in virtù di scrittura privata di comodato d'uso gratuito di bene immobile, registrato all'Agenzia delle Entrate il 15/010/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – uff. Bologna 1-, al n. 7688 serie 3.

Il rapporto di comodato ha durata indeterminata con decorrenza 01/10/2019, il canone di locazione è nullo.

Si allega copia della suddetta scrittura privata.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile presenta l'ingresso principale al piano terra, raggiungibile dalla via Savena Vecchia percorrendo una strada secondaria di vicinato.

Nell'unità che si sviluppa ai piani terra e primo, è presente, a piano terra, l'ingresso su soggiorno pranzo, una cucina sulla quale insiste la scala di accesso al piano superiore, un disimpegno ed il bagno; al piano primo sono presenti due camere matrimoniali. Completa la distribuzione un vano accessibile dall'esterno a piano terra, usato come deposito.

L'edificio è stato edificato con struttura portante in muratura, con finitura ad intonaco, solai intermedi in laterocemento o legno; il tetto è a falde inclinate a struttura lignea e finitura in coppi. Lo stato di conservazione è di avanzata usura.

Il grado delle finiture dell'abitazione è scarso:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco

o pastello.

o Pavimento del bagno in mattonelle di ceramica, in formato 20x20.

o Pavimento altri locali in ceramica, formato 30 x 30 di varie colorazioni.

o Rivestimento ceramico nel bagno e su porzioni delle pareti della cucina, con evidenti segni di usura.

o Pavimento della corte esterna in mattonelle autobloccanti e cemento.

o Porte interne in legno e ferramenta ottonata, con evidenti segni di usura.

o Serramenti esterni in alluminio o legno e vetro singolo, ed in pvc con vetrocamera in una stanza.

o Oscuranti con scuri di legno.

o Bancali delle finestre e soglie in lastre di cemento.

o Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata.

o Impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia murale posta nel bagno.

Terminali dell'impianto e radiatori verniciati di colore bianco.

o Impianto elettrico, in parte sotto traccia, in parte a vista, non a norma ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

Lo stato di manutenzione è scarso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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>Immobilie</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Piani terra e primo</u>	100 %	80,01 ca	80,01
TOTALE			80,01

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà**, trattasi di porzione fabbricato ad uso civile abitazione. Gli immobili sono siti nel Comune di Baricella (BO) in via Savena Vecchia 449, loc. San Gabriele - Mondonuovo..

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 900,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immobilie</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	80.01	900,00 €	72.009,00 €
Valore Totale			72.009,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			72.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 72.000,00

Percentuale di abbattimento circa **15 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA € 60.000,00

(Euro sessantamila/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 (BO), 10.07.2020

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
 - Allegato A (senza nomi).
 - Allegato G (commerciale).
 - Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO)
visura catastale.
 - N. 1 planimetrie catastali.
 - N. 1 estratto di mappa.
 - N. 1 Ispezione Ipotecaria.
 - Elaborato di rilievo.
 - Raccolta fotografie.
 - Atto di provenienza.
 - Atto di accettazione di disposizione testamentarie-identificazione
catastale e vendita
 - Copia scrittura privata di comodato d'uso gratuito.
 - Relazione Notarile (copia).
 - Attestato di Prestazione Energetica.
 - Copia dei precedenti edilizi – Concessione Edilizia in Sanatoria.
 - Copia dei precedenti edilizi – Abitabilità.
- 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)