

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

LOTTO N. 2

* * *

N. 613/2016

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,
specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

* * *



DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare R.G. N. ---- - R.P. N. ----

trascritto in data 15/09/2016, sono stati pignorati i seguenti beni immobili, a favore di -----:

per la piena proprietà:

N.C.E.U. del Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

Foglio 28

- **Mapp. 476 sub. 174 graffato al 175 (abitazione + corte)**, Categoria A/2, consistenza 8,5 vani, Via Otello Selleri n. 46;
- **Mapp. 476 sub. 176 (autorimessa)**, Categoria C/6, consistenza 35 mq, Via Otello Selleri n. 46;

N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO)

Foglio 49

- **Mapp. 118 sub. 2 (abitazione)**, Categoria A/2, consistenza 7,5 vani, Via Calabria n. 1;
- **Mapp. 118 sub. 3 (ufficio)**, Categoria A/10, consistenza 1 vani, Via Calabria n. 1;
- **Mapp. 118 sub. 4 (autorimessa)**, Categoria C/6, consistenza 87 mq, Via Otello Selleri n. 46;

per la comproprietà per la quota indivisa di 3/9:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO)

Foglio 184

- **Mapp. 240 sub. 35 (abitazione + cantina)**, Categoria A/1, consistenza 5,5 vani, Via Carlo Pepoli n. 82.

Si segnala che non risultano pignorati i beni allibrati al N.C.T. di



Malalbergo al Foglio 49, Mapp. 274 (catastalmente seminativo, ma di fatto corte pertinenziale all'abitazione, ufficio e autorimessa per la piena proprietà) ed al N.C.E.U. di Malalbergo al Foglio 49, Mapp. 118, Sub. 1 (catastalmente B.C.N.C corte comune ai sub. 2-3-4 per la piena proprietà) .

Si ritiene di dovere inserire anche questi beni all'interno del lotto di vendita in quanto:

- rappresentano una pertinenza del bene principale
- vengono chiaramente trasferiti all'esecutata Sig.ra ----- nell'Atto di vendita del Dott. ----, Notaio in Bologna, in data 04 aprile 2012 rep. n. -----

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 2

Comune di Malalbergo (BO), Località Altedo, Via Calabria n. 1 – Piena proprietà di intero fabbricato con corte pertinenziale costituito da due unità immobiliari, la prima ad uso civile abitazione, posto al piano terra e primo, composto da n. 2 soggiorno, cucina abitabile, , n. 3 disimpegni, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, terrazza e la seconda ad uso ufficio, posto al piano terra (collegato direttamente all'abitazione e di fatto utilizzato come soggiorno) e annessa autorimessa esterna (di fatto trasformata abusivamente in abitazione) e corte pertinenziale esclusiva al piano terra; oltre a piccola particella di terreno (confinata con la corte esclusiva e con piscina interrata abusiva), per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 175 per l'abitazione, di circa mq. 40 per l'ufficio, di circa mq. 100 per l'autorimessa e di circa mq. 2.300 per il terreno e la corte esclusiva.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO) beni intestati a:

1. -----, nata a ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
49	118	2	Via Calabria n. 1, T-1		A/2	U	7,5 vani	852,15
49	118	3	Via Calabria n. 1, T		A/10	1	1 vani	108,46
49	118	4	Via Calabria n. 1, T		C/6	1	87 mq	220,17

N.C.T. del Comune di Malalbergo (BO) beni intestati a:

1. -----, nata a ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
49	274		seminativo	19 are 28 ca	2	21,51	8,46

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

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

Si segnala che non risultano pignorati i beni allibrati al N.C.T. di Malalbergo al Foglio 49, Mapp. 274 (catastalmente seminativo, ma di fatto corte pertinenziale all'abitazione, ufficio e autorimessa per la piena proprietà) ed al N.C.E.U. di Malalbergo al Foglio 49, Mapp. 118, Sub. 1 (catastalmente B.C.N.C corte comune ai sub. 2-3-4 per la piena proprietà) .

Si ritiene di dovere inserire anche questi beni all'interno del lotto di vendita in quanto:

- *rappresentano una pertinenza del bene principale*



- vengono chiaramente trasferiti all'esecutata Sig.ra ----- nell'Atto di vendita del Dott. -----, Notaio in Bologna, in data 04 aprile 2012 rep.

n. -----

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

Nella presente vendita sono compresi le comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione, in particolare:

Foglio 49 mappale 118 subalterni:

- 1 b.c.n.c. corte comune ai subalterni 2-3-4.

In particolare vengono richiamate tra le parti le seguenti servitù:

- Servitù di acquedotto a favore della -----, trascritta il 13 giugno 2002 al n. ----- particolare

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato quanto segue:

- l'unità immobiliare pignorata, è nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra ----- e occupata senza titolo dal custode con la moglie.

CONFINI

In confine con mappale 273 su due lati, Via Calabria, Via I° Maggio, salvo altri.

PROPRIETÀ

Sig.ra -----, nata a ----- – Piena proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla -----, con atto di compravendita del Notaio Dott. ---- di Bologna del 04 aprile 2012 rep. n. ----, registrato a Bologna il 16/04/2012 al n. ---- e trascritto a Bologna il 18/04/2012 al n. ---- part.. Nell'atto di compravendita l'esecutata Sig.ra ----- dichiarava di essere coniugata in regime di



separazione dei beni.

(Vedi Atto di provenienza allegato)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

Relazione Notarile allegata:

- Servitù di acquedotto a favore della SEABO S.p.A., trascritta il 13 giugno 2002 al n. 18733 particolare (riportato nell'atto di provenienza del Notaio Dott. Domenico Curione di Bologna del 04 aprile 2012 rep. n. 26848/8086)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 18/04/2012 reg. part. n. 2173, a favore di CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A.. (anteriore al pignoramento);
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/07/2016 reg. part. n. 5305, a favore di [REDACTED]. (anteriore al pignoramento e gravante su tutti i tre lotti);
- Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del Notaio Fiammetta Costa di Bologna in data 21/07/2016 repertorio n. 11135/2793 a favore dei Sigg. [REDACTED] (esecutata) e [REDACTED] (anteriore al pignoramento e gravante su tutti i tre lotti);
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 15/09/2016 reg. part. 27846 a favore di [REDACTED] (gravante su tutti i tre lotti).

REGIME FISCALE



La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti (concesso in data 05 settembre) del Comune di Malalbergo (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 5454 rilasciata in data 13 agosto 1998;
- Concessione Edilizia N. 12796 rilasciata in data 09 marzo 2000;
- Concessione Edilizia N. 10030 rilasciata in data 12 ottobre 2000;
- Certificato di abitabilità Prot. N. 14197 rilasciato in data 16 ottobre 2001.

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche interne (diverse distribuzioni interne, aumenti di s.u. all'interno dell'autorimessa), spostamenti muri)
- Modifiche esterne prospettiche (chiusura/aperture forature esterne e pensile) e la realizzazione di una piscina interrata.

E' possibile procedere (ad esclusione della piscina e del soppalco all'interno dell'autorimessa) alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuova Abitabilità e nuovo accatastamento. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche, oneri ed eventuali sanzioni afflittive. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

Si segnala inoltre, che sulla particella di terreno (Mappale 274) è stata



realizzata abusivamente una piscina interrata ed all'interno dell'autorimessa

è stato realizzato un soppalco in legno che dovranno essere interamente demoliti. Dalle informazioni assunte dallo scrivente, la stima presunta del costo per la loro demolizione e smaltimento alle pubbliche discariche è di circa €. 20.000,00. Di tale costo si è tenuto conto nella stima finale del lotto.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED] e parzialmente occupata (l'unità abitativa) senza titolo dal custode con la moglie. *Ai fini della presente stima il bene verrà libero al decreto di trasferimento.*

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato abitazione/ufficio e l'autorimessa esterna, edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, consta di due piani fuori terra, struttura portante in muratura/pietra, solai in latero-cemento, esternamente tutta intonacata e tinteggiata, copertura a falde e manto di copertura in coppi. I beni sono inseriti all'interno di una corte esclusiva (di mq. 2.300,00) completamente recintata e provvisto di un ingresso pedonale (dalla Via Calabria) ed un ingresso pedonale/carrabile (dalla Via I° Maggio) con comando di apertura a distanza. I beni sono dotati di impianto di sicurezza anti-intrusione che monitora sia la parte interna che quella esterna.



All'interno della corte sono presenti numerose alberature ad alto fusto ed una piscina abusiva sul lato Nord. I beni si presentano in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di qualità; l'area verde finemente curata e in ottime condizioni manutentive.

All'abitazione al piano terra e primo, provvista di porta di ingresso con video-citofono e tiro, si accede tramite due accessi (sul lato est ed ovest).

L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

Abitazione – Sub. 2

PIANO TERRA

- Portico
- Ingresso su soggiorno
- Disimpegno
- Bagno dotato di wc, bidet, lavandino e doccia
- Cucina abitabile con piani in muratura
- Scala di collegamento interno al piano primo

PIANO PRIMO

- Soggiorno con accesso al terrazzo (abusivamente al suo interno è stata realizzata la terza camera)
- N. 2 disimpegni
- Ripostiglio
- Bagno dotato di wc, bidet, lavandino, vasca e doccia
- Due camere da letto di cui una con accesso al terrazzo

Ufficio – Sub. 3

PIANO TERRA

- N. 1 ambiente ad uso ufficio con camino in pietra ed angolo bar in



muratura. (l'ufficio è collegato direttamente all'abitazione tramite porta di collegamento e tutti gli impianti tecnologici termo-idrico-sanitario ed elettrico sono unici con l'abitazione)

Tutti i locali al piano terra sono pavimentati con cotto e legno al piano primo ad esclusione del bagno con marmo. Il bagno e la cucina al piano terra hanno rivestimenti in ceramica, mentre il bagno al piano primo ha rivestimento in marmo. I locali hanno un'altezza interna variabile da circa mt. 2,45 (piano primo) a circa mt. 2,90/2,95. Le finestre sono in pvc/alluminio - con vetro camera - e provviste di scuri in alluminio ed inferriate al piano terra. Le porte sono in legno. Le pareti divisorie interne sono in muratura, intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare in parte è provvista di riscaldamento (unico con l'unità ad uso ufficio) con caldaia e produzione acqua calda autonomo con ventil-convettori che producono sia il calore, sia il raffrescamento estivo. Le finiture e lo stato di manutenzione sono ottime.

L'autorimessa posta al piano terra, di fatto è stata trasformata abusivamente in un appartamento (su due livelli) tramite la realizzazione di soppalco interno in legno con bagno dotato di lavandino, bidet, wc, doccia e attacco lavatrice. I locali sono pavimentati con cotto al piano terra e legno al piano primo. Il bagno e l'angolo cucina hanno rivestimenti in ceramica/marmo. I locali hanno un'altezza originale interna variabile da mt. 3,60 a circa mt. 4,30. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro - camera. Le porte sono in legno. Le pareti divisorie interne sono in forati, intonacate e tinteggiate. L'autorimessa è provvista di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con ventil-convettori alimentato da una caldaia a pellet. Le finiture e lo stato di manutenzione sono ottime.



Sulla particella di terreno (Mappale 274), è stata costruita abusivamente una piscina interrata che dovrà essere interamente demolita. Dalle informazioni assunte dallo scrivente, la stima presunta del costo per la loro demolizione e smaltimento (soppalco nell'autorimessa e piscina) alle pubbliche discariche è di circa €. 20.000,00. Di tale costo si è tenuto conto nella stima finale del lotto

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- (Sub. 2 – Abitazione) registrato in data 28/03/2012, codice identificativo n. 01666-034600-2012, numero di accreditamento 01666, valevole sino al giorno 28/03/2022. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.
- (Sub. 3 – Ufficio) registrato in data 29/03/2012, codice identificativo n. 01666-034615-2012, numero di accreditamento 01666, valevole sino al giorno 29/03/2022. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali



- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Piena proprietà

Abitazione	circa mq.	175,00
Ufficio	circa mq.	40,00
Autorimessa	circa mq.	100,00
Corte esclusiva	circa mq.	372,00
Terreno (Mappale 274)	circa mq.	1.928,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

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, la situazione occupazionale, la presenza di due locali prospicienti la pubblica via al piano terreno, 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.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 30% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia, la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione	€.	350.000,00
Ufficio	€.	56.000,00
Autorimessa	€.	105.000,00
Corte esclusiva	€.	74.400,00
Terreno (Mappale 274)	€.	5.400,00



€. 590.800,00

Costi stimati per demolizione opere abusivi e bonifica

del terreno (piscina) smaltimento alle pubbliche discariche €. – 20.000,00

VALORE COMM. DELL'INTERO BENE €. 570.800,00*

VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30%) €. 399.500,00*

(euro trecentonovantanovemilacinquecentomila/00)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "no alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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, 30 agosto 2019.

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE



(Geom. Cristian Cesari)

Allegati:

- Visura catastale del N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO)
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO)
- Elaborato Planimetrico del N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Malalbergo (BO)
- Raccolta fotografie
- Precedente Edilizio (copia)
- Attestati di prestazione energetica (A.P.E.)
- Certificato di destinazione urbanistica
- Atto di provenienza (copia)
- Atto di costituzione di fondo patrimoniale (copia)
- Relazione notarile (copia)

