

**DOTT.ING. DANIELA DELLA CROCE**

**VER.DE ENGINEERING**

VIA BERTECCHI 63/B -40133 BOLOGNA  
TEL.E FAX: 051 - 56 3180  
e-mail: d.dellacroce@verdeengineering.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PREMESSA**

**n.303/19 R.G.Es.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione

**LOTTO DUE**

specificando:

**Udienza: 01.10.2020**

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

**ore 09:30**

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

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, la sottoscritta 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 PIGNORAMENTO**

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 25.07.2019 al n. 38123 del registro generale ed al n. 25978 del registro particolare a favore di **XXXXXXXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili:

- Immobile 1: numero due appezzamenti di terreno siti in via del Corso, Malalbergo, proprietà 1/1 al Sig. ESECUTATO
- Immobile 2: unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via del Corso 65, Malalbergo, proprietà 1/1 al Sig. ESECUTATO
- Immobile 3: unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via del Corso

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

67, Malalbergo, proprietà 1/1 alla Sig.ra ESECUTATA

Tali immobili sono identificati nella **Nota di trascrizione** allegata alla relazione notarile come segue:

1 Catasto Terreni: Comune di Malalbergo

Foglio 57 – particella 10/19, via del Corso 65, consistenza 46 centiare

2 Catasto Fabbricati: Comune di Malalbergo

Foglio 57 – particella 4 Subalterno 2, via del Corso 65, consistenza 3,5 vani

3 Catasto Fabbricati: Comune di Malalbergo

Foglio 57 – particella 4 Subalterno 3, via del Corso 67, consistenza 3,5 vani

**Dal momento che si tratta di due unità immobiliari distinte, al fine di migliorare la commercialità dei beni, si ritiene opportuno disporre la vendita in DUE LOTTI.**

\* \* \*

### **LOTTO DUE**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

La signora ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni del seguente bene immobile.

Si tratta di un'unità immobiliare sita in Comune di Malalbergo – in via Del Corso n. 67, ad uso civile abitazione al piano terra e primo.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo intestato a “**ESECUTATA** NATA A XXXXX IL XXXXX (PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI):

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
57	4	3	VIA DEL CORSO n. 33		A/5	2	3,5 vani	63,27

**La planimetria catastale dell'immobile non è corrispondente allo stato di fatto.**

*Si rileva che l'indirizzo catastale è errato, inoltre nelle visure viene citato esclusivamente il piano terra.*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

**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 , in particolare dell'area cortiliva distinta nel C.T. di Malalbergo al Foglio 57 mappale 62 e del passaggio distinto con il mappale 13 del medesimo foglio.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere. Così come dichiarato negli atti di provenienza qui di seguito allegati.

**SPESE CONDOMINIALI**

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

**VINCOLI E ONERI**

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

**CONFINI**

L'immobile pignorato confina con abitazione sub. 2, ragioni comuni, salvo altri e più precisi.

**PROPRIETÀ**

Sig.ra ESECUTATA nata a XXXXX il XXXXXXXXXX – c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXX\* (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Foglio 57 – particella 4 – subalterno 3, via Del Corso, 65

\* C.F. validato in anagrafe tributaria

**PROVENIENZA DEL BENE**

LA Sig.ra ESECUTATA risulta proprietaria in forza del seguente atto di compravendita:

- Bologna Rep. 32314 rg 49375 del 10-10-2003, atto numero 85326/6478 del 26/09/2003 notaio ROGANTE.

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

Nell'atto di vendita soprarichiamato la sig.ra ESECUTATA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 28.08.2019, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

➤ Bologna rp 25978 rg 38123 del 25-07-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 7209/2019 del 24-07-2019 pubblico ufficiale XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX. Unità negoziale 1. Malalbergo NCEU fgl. 57 p.lla 4 sub. 2, via del Corso 65, A/5 – appartamento di tipo ultrapopolare, vani 3,5 Malalbergo NCT fgl. 57 p.lla 10/19, terreno ca 46. Quote di proprietà: XXXXXXXX (favore) sede di Milano C.F. XXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

c.f. XXXXXXXX 1/1 piena proprietà. Unità negoziale 2. Malalbergo NCEU fgl. 57 p.lla 4 sub. 3, via del Corso 67, A/5 – appartamento di tipo ultrapopolare, vani 3,5. Quote di proprietà: XXXXXXXX (favore) sede di Milano C.F. XXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, ESECUTATA (contro) nata a Bentivoglio il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX 1/1 di piena proprietà;

➤ Bologna rp 474 rg 2110 del 15-01-2004, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile n. 124239/23462 del 22-12-2003 notaio ROGANTE di Bologna C.F. XXXXXXXX, importo totale 97.500,00 euro, importo capitale 65.000 euro, spese 32.500,00 euro, tasso annuale variabile del 4,65 %, durata anni 14 mesi 11. Unità negoziale 1. Malalbergo NCEU fgl. 57 p.lla 4 sub. 2, via del Corso 65, A/5 – appartamento di tipo ultrapopolare, vani 3,5; posto al piano terreno Malalbergo NCT fgl. 57 p.lla 10, Malalbergo NCT fgl. 57 p.lla 19. Quote di proprietà: XXXXXXXX (favore) sede di Milano c.f. XXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Meda n.4), 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX 1/1 piena proprietà. Unità negoziale 2. Malalbergo NCEU fgl. 57 p.lla 4 sub. 3, via del Corso 67, A/5 – appartamento di tipo ultrapopolare, vani 3,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: XXXXXXXX (favore) sede di Milano c.f. XXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Meda n.4), 1/1 di piena proprietà, ESECUTATA (contro) nata a Bentivoglio il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX 1/1 di piena proprietà.

**Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile.**

### REGIME FISCALE

**La vendita degli immobili è soggetta ad Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Malalbergo risulta quanto segue.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il PSC (PRIMA APPROVAZIONE: adottato con D.C.C. n. 47 del 22/11/2008 e approvato con D.C.C. n. 49 del 17/11/2009), aggiornato all'Ottobre 2013 e il RUE (PRIMA APPROVAZIONE: adottato con D.C.C. n. 50 del 17/11/2009 e approvato con D.C.C. n. 47 del 29/09/2009), aggiornato a Marzo 2013, la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento rientra negli Ambiti Urbani Consolidati AUC-C (art. 25 del RUE) “.....*ambiti dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale- .... – evidenziano alcune carenze strutturali di qualità urbanistica... Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato.....*”

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Malalbergo, **non sono state reperite pratiche edilizie** (come da dichiarazione allegata).

**Trattasi di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.**

L'unico stato legittimo sembrerebbe essere la planimetria catastale.

Sono presenti difformità interne ed esterne sanabili mediante pratica in sanatoria.

Tali indicazioni devono intendersi "salvo diverse disposizioni".

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 31 marzo 2020, codice identificativo n. 05011-021946-2020 dall'Ing. XXXXXXXX, numero di accreditamento 05011, valevole sino al 31 marzo 2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I beni in oggetto risultano liberi.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Malalbergo in Località Altedo (BO) in via del Corso n.67, al piano terra e primo (abitazione).

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solaio di interpiano in legno, copertura a falde inclinate in legno (con controsoffitto).

L'unità attualmente si sviluppa su due piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è stato edificato anteriormente al 1967.

Si accede ai beni pignorati da una stradina sterrata interna a via Del Corso.

L'unità immobiliare oggetto della stima è costituita, al piano terra, da un ingresso, cucina con bagno, e al piano primo da due ambienti.



Si accede al piano primo mediante una ripida scala in legno.

L'altezza dei locali al piano terra è 2,70/2,75 m circa sotto i travetti, mentre al piano primo l'altezza è variabile, fino ad un massimo di 2,85 m.

Struttura – Finiture. Abitazione Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche particolarmente fatiscenti con struttura portante in muratura, solai di piano in legno e tetto in legno (nascosto da controsoffitto). Sono presenti inoltre infiltrazioni in diversi punti dell'unità abitativa. I muri risultano in buona parte scrostati. Le finiture dell'unità abitativa (che risultano fatiscenti) comprendono:

- doppia porta d'ingresso in legno, di cui quella interna parzialmente vetrata
- infissi in legno
- sistemi di oscuramento mediante scuri in legno
- porte interne in legno;
- il bagno presenta pareti rivestite con piastrelle e soffitto intonacato;
- il bagno non è completo di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi fatiscenti.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici
- boiler per riscaldamento acqua

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e 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 COMMERCIALE**

**CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm</b>
Unità immobiliare	55,00	1,00	55,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq.</b>	<b>55,00</b>

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

**VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO €. 30.000,00

**Percentuale di abbattimento** **30 % circa**

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA €. 20.000,00**

**(euro ventimila /00)**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 09 aprile 2020

**IL C.T.U.**

Ing. Daniela Della Croce

**Allegati:**

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elenco immobili
- Elaborato planimetrico
- Atto di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- Dichiarazione Non Necessita Certificazione APE (e APE precedente)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Dichiarazione Non Necessita Certificazione APE (e APE precedente)