

**ING. GIUSEPPE MENNA**

Via Lazio n. 1

40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)

Tel.-Fax 051/0458713

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N. 287/2020**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\*\*\*

**R.G. ESEC.**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Udienza 20/09/2021**

**Piena ed esclusiva proprietà** di porzione di fabbricato sito nel comune di

**Ore 10,20**

Crevalcore (Bologna) in Via Togliatti n. 11, costituita da appartamento al piano terzo composto di sala, cucina, due camere da letto e n. 2 bagni con annesso vano cantina al piano scantinato.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Abitazione mq. 62 circa.

Cantina mq. 13 circa.

**In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato**

**legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in**

**riferimento allo stato legittimo consistenti in:**

**all'interno dell'abitazione si rilevano alcune modifiche nelle partizioni**

**murarie non portanti, e lievi differenze nelle dimensioni delle bucatore di**

**facciata.**

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CREVALCORE**

**Foglio 83, Mappale 292, Subalterno 6 Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5**

vani, Superficie Catastale 81 mq, Rendita € 209,17, Via Togliatti n. 11;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l' Unità Immobiliare oggetto è stata oggetto di alcune modifiche realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa consistenza catastale e quindi una variazione del classamento dell'Unità Immobiliare. Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, *è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.*

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato), oltre al pagamento della sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da porsi *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

\*\*\*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**C'è** corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare in titolarità all'esecutato.

\*\*\*

#### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI**

#### **ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**C'è** corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel

verbale di pignoramento immobiliare in titolarità all'esecutato.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** È compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione, quali meglio risultano dal rogito di provenienza e negli atti in esso richiamati, ed in particolare della lavanderia al seminterrato e dell'area di sedime e pertinenziale.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere come risultanti dal rogito di provenienza e negli atti in esso richiamati, nonché con tutti i patti e le clausole derivanti dalla situazione di condominio del fabbricato di cui la porzione in contratto è parte.

\*\*\*

### **VINCOLI E ONERI**

**Non** risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni oggetto delle presenti procedure esecutive.

Si precisa che sono a carico dell'esecutato spese condominiali pregresse, come da rendicontazione condominiale allegata agli atti.

\*\*\*

### **CONFINI**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, confina con parti comuni da più lati, vano scale, ragioni ....., salvo altri.

\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Piena proprietà dei beni pignorati.

\*\*\*

**PROVENIENZA DEI BENI**

Con Atto di compravendita, del 22/09/2008, Rep. N. 39019, Fascicolo n.

10357 l'esecutato acquisiva la piena proprietà esclusiva del seguente bene

immobile:

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CREVALCORE**

**Foglio 83, Mappale 292, Subalterno 6** Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5

vani, Superficie Catastale 81 mq, Rendita € 209,17, Via Togliatti n. 11;

\*\*\*

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

Nell'atto di compravendita del 22/09/2008, Rep. N. 39019, Fascicolo n. 10357

l'esecutato acquisiva la piena proprietà esclusiva libero da vincoli

matrimoniali.

\*\*\*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore risultano

le seguenti formalità:

**Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

*nessuna*

**Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della**

**procedura:**

**Iscrizione nn. 54735/11113 del 25/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA**

nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22/09/2008 numero di

repertorio 39020/10358 Notaio ..... sede Bologna. A favore .....

sede Verona C.F. 03689960239 contro ..... nato il 04/08/1974 in

Pakistan C.F. .... capitale sociale € 110.000,00 totale € 220.000,00

durata 30 anni.

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

**Trascrizione nn. 33186/22309 del 15/07/2016** nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/04/2016 numero di repertorio 21881 emesso da Ufficiale Giudiziario di Bologna sede Bologna a favore di .....  
C.F. .... contro ..... nato il 04/08/1974 in Pakistan C.F.

.....

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

**Trascrizione nn. 52955/35167 del 25/11/2020** nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/10/2020 numero di repertorio 6090 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bologna a favore di .....  
sede ..... C.F. ...., contro ..... nato il 04/08/1974 in Pakistan

C.F. ....

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

**Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti**

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà oggetto all'applicazione della Tassa di Registro vigente all'atto di trasferimento del bene.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore (BO), rassegna quanto segue:

**Situazione urbanistica:**

Secondo quanto previsto dal RUE del comune di Crevalcore approvato con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 29/11/2011, il fabbricato in esame ricade all'interno dell'ambito "Ambito AC1 zona residenziale.

**Regolarità edilizia:** l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta legittimata a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia prot. 1002/13 del 14/03/1961;
- DIA Prot. 18695 del 05/08/1999.

Risulta inoltre rilasciata in data 30/10/1962, con prot. 2352/1962 pratica n. 123, l'Autorizzazione di Abitabilità.

\*\*\*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare ad uso abitativo distinta catastalmente al Foglio 83 mappale 292, Subalterno 6 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 12/04/2018, codice identificativo n. 04982-026731-2018 valevole fino al 12/04/2028, redatto dall'Arch. ....

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe energetica G.

\*\*\*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'immobile è occupato dalla sig. .... nato a Gusrat (Pakistan) il 03/01/1988, C.F. .... mediante contratto di comodato ad uso gratuito del 12/03/2015 non opponibile alla procedura esecutiva.

A seguito di scrittura privata tra il sig. .... e l'avv. ...., custode della procedura esecutiva in oggetto, l'occupante si è impegnato a

versare una indennità mensile di € 150,00 quale indennità di occupazione,

impegnandosi a non sottoscrivere alcun contratto avente in oggetto il predetto

bene immobile.

L'accordo stipulato tra le parti non è da intendersi come rapporto di locazione,

comodato, usufrutto o altri diritti di godimento, e avrà termine entro il

01/06/2022.

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa, l'immobile oggetto della

presente procedura esecutiva è costituito da una porzione di fabbricato sito in

Crevalcore in Via Togliatti n. 11, consistente in un appartamento posto al

piano terzo con annessa cantina al vano seminterrato.

L'appartamento al piano primo risulta costituito da ingresso, soggiorno,

cucina, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vater bidet e

lavandino oltre che a piccolo locale con vasca da bagno.

La cantina è posta al piano seminterrato.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Abitazione mq. 62 circa.

Cantina mq. 13 circa.

L'intero condominio all'interno del quale sono ricomprese le unità

immobiliari oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad

un piano seminterrato e fu costruito a far data dal 1961.

Il condominio risulta costituito da una struttura portante in latero cemento.

L'appartamento al piano terzo consta di finiture interne di scarsissima qualità,

quali:

- Pavimentazione interna in marmette ceramica in tutti i vani;
- Pareti interne realizzate con tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Le finestre sono in legno con vetro singolo e oscuramento dei locali con tapparelle;
- I locali adibiti a servizio igienico, risultano dotati di rivestimenti ceramici a parete, sanitari a terra, e vasca da bagno;
- Impianto di distribuzione del calore mediante radiatori.

Tutti i vani risultano dotati di impiantistica elettrica sottotraccia.

Per quel che concerne l'IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO, è presente un sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, costituito da caldaia murale a gas metano (marca ARISTON).

Nell'appartamento si rileva uno stato conservativo pessimo; in particolare nel locale cucina e soggiorno si rileva la presenza di infiltrazioni provenienti dal coperto e di muffe estese in tutti i paramenti verticali

\*\*\*

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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 si farà 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

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo.”

ed in particolare all’Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

a) per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;

b) per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

d) per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la

superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

**UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6 (appartamento e cantina)**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	71	1	mq. 71
Cantina	15	0,25	mq. 4
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 75,00</b>

\*\*\*

**STIMA DEI BENI**

Come anticipato in premessa trattasi di porzione di fabbricato sito in Crevalcore in Via Togliatti n. 11, consistente in un appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al vano seminterrato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dato inoltre lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in particolare presso l'Osservatorio Mercato dell'Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al secondo semestre 2020 – Comune di Crevalcore:

- Fascia / zona : Semicentrale abitato
- Codice zona C1
- Microzona catastale n. 0
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Destinazione residenziale, abitazione di tipo economico

Stato conservativo Normale, Valore minimo 850,00 €/mq - Valore massimo 1.250,00 €/mq,

il sottoscritto, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato 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 considerando i seguenti valori unitari:

*Unità immobiliare Subalterno 6*

*mq. 75x €/mq. 850,00*

*€ 63.750,00*

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO**

**DEI BENI A PREZZO DI MERCATO**

**€ 64.000,00**

**Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva**

**25%**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA ARROTONDATO**

**€ 48.000,00**

(Euro quarantottomila/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

Castel San Pietro Terme li 04/08/2020

IL CONSULENTE TECNICO

**Allegati:**

o Allegato A (con nomi)

o Allegato A (senza nomi)

o Allegato G (commerciale)

○ Documentazione catastale

○ Titoli abilitativi – Elaborati grafici- Abitabilità

○ Documentazione fotografica

○ Atto di compravendita

○ Relazione notarile

○ Verbale di pignoramento immobiliare

○ Certificazione Energetica

○ Richiesta di liquidazione e compenso

○ Rendicontazione spese condominiali

**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)