

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 32/20

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, costituito da un appartamento ad uso abitativo al piano rialzato, con annessa autorimessa di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Sito in Comune di Castel di Casio, Località Berzantina in via Vigne n. 16/5, per una superficie commerciale di circa mq. 50,00 per l'appartamento e di circa mq. 15,00 per l'autorimessa.

Immobile da regolarizzare e/o ripristinare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto dei fabbricati del Comune di Castel di Casio

➤ **IMMOBILE n. 1:** Foglio 31 Mappale 977, **sub. 5**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, sup. catastale mq. 51, rendita € 185,92 - indirizzo Via Vigne, 16/5, Piano T;

➤ **IMMOBILE n. 2:** Foglio 31 Mappale 977, **sub. 15**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq. 15, sup. catastale mq. 15, rendita € 46,48 - indirizzo Via Vigne, 16/5, Piano S1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Comprensivamente alla porzione immobiliare in oggetto sono trasferite pro-quota le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove la porzione è posta, tali per legge o per destinazione ed in particolare quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza a cui si rinvia integralmente per ogni migliore specificazione.

Servitù attive e passive: dalla relazione notarile nulla si evince.

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Alla debitrice esecutata la quota di 1/2 (un mezzo) degli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti per successione in morte di *OMISSIS*.

Alla debitrice esecutata la restante quota di 1/2 (un mezzo) è pervenuta per atto di divisione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evince quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- Nessuna

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il **3 febbraio 2020** al Reg. Gen. **5113** e Reg. Part. **3461**, a carico della debitrice esecutata, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castel di Casio risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 58/96 Prot 2714 rilasciata il 20/6/1996;
- D.I.A. n. 16*/99 Prot. 1097 del 17/03/1999;
- C.C.E.A. n. 13/2005 Prot. 4501 del 18/10/2005.

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto non sono state accertate difformità.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 39.043,20

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'appartamento è concesso in locazione al signor *OMISSIS*, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con cedolare secca stipulato in data 15/09/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/09/2020 al n. 012293 serie 3T.

La durata della locazione è fissata in ANNI 1 (uno) con inizio dal 15/9/2020 e termine al 14/09/2021. Alla prima scadenza il contratto non sarà rinnovato tacitamente ma con eventuali nuovi accordi.

Il canone di locazione annuo è convenuto in € 4.20000 da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 350,00.

In base ai valori di mercato il canone di locazione risulta congruo.

La data di registrazione del contratto di locazione (15/09/2020) è posteriore alla data di trascrizione del primo pignoramento (03/02/2020), pertanto, il contratto di locazione risulta NON opponibile alla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è inserita al piano rialzato del civico 16/5 di via Vigne in Località Berzantina nel Comune di Castel di Casio. Fabbricato condominiale di forma regolare, dotato di vano ascensore, costituito da autorimesse al piano interrato ed abitazioni ai piani superiori. Le costruzioni in zona rientrano in lottizzazioni edilizie di tipo residenziale, risalenti agli anni '90 del secolo scorso. Struttura prevalente in c.c.a., solai in laterizio e c.c.a., copertura a falde, tamponamenti e divisorie in mattoni pieni o forati, paramenti esterni in parte in muratura a vista e in parte intonacati e tinteggiati. Il fabbricato condominiale necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'u.i. esaminata è costituita da ingresso su soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera con terrazzo.

Il grado delle finiture è appena sufficiente, nell'appartamento sono evidenti segni da infiltrazioni e/o umidità di risalita:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- Porte interne di tipo commerciale;
- Infissi in legno e avvolgibili in pvc;

- o Impianto elettrico sottotraccia;
- o Impianto di riscaldamento autonomo
- o Autorimessa con porta basculante, pavimenti in ceramica.

CONFORMITA' 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

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

Appartamento	ca. mq.	50,00
Autorimessa	ca. mq.	15,00

STIMA DEL BENE

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€	60.000,00
Percentuale di abbattimento		circa 20 %
VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA':	€	48.000,00

Bologna, 23 aprile 2021