

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 137/2021 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 04/04/2022

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 10:50

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 10 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 trascritto a Bologna in data 07/05/2021 al N. Reg. Gen. 23649 e N. Reg. Part. 16804 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (BO):

Foglio 10:

○ Mapp. 631, Sub. 7 – graffato al Sub. 8 – Zona Cens. - , Cat. A/3, Classe

2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 95 mq -, Rendita 411,87 euro, via

Carreggiata n. 92, piano T-1;

○ Mapp. 631, Sub. 9 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 22

mq, Sup. Catastale 22 mq -, Rendita 99,99 euro, via Carreggiata n. 92,

piano S1;

○ Mapp. 631, Sub. 10 – Corte o Resede;

Il tutto a favore di ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad una porzione cielo-terra di un fabbricato ad uso residenziale costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura al piano terra, un ulteriore piccolo vano ed un bagno al piano interrato, due camere da letto ed un bagno al piano primo, oltre ad un vano non abitabile al sottotetto; all'immobile sono inoltre annesse un'autorimessa al piano interrato e una piccola corte recintata al piano terra, in prossimità dell'ingresso all'appartamento. L'immobile si trova in Comune di Molinella (BO), Frazione di San Pietro Capofiume, in via Carreggiata n. 92; per una superficie commerciale indicativa di circa 100,00 mq l'appartamento, di circa 25,00 mq l'autorimessa, di circa 40,00 mq il piano sottotetto e di circa 25,00 mq. la corte esterna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

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

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

Foglio 10:

○ Mapp. 631, Sub. 7 – graffato al Sub. 8 – Zona Cens. - , Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 95 mq -, Rendita 411,87 euro, via Carreggiata snc, piano S1-T-1;

○ Mapp. 631, Sub. 9 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 22 mq, Sup. Catastale 22 mq -, Rendita 99,99 euro, via Carreggiata snc, piano S1;

○ Mapp. 631, Sub. 10 – Partita Speciale A, BCNC Comune ai Subb. 7, 8 e 9;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Segnalo delle difformità nella rappresentazione grafica relative alla planimetria dell'appartamento: le difformità si riferiscono anche alla legittimazione urbanistica, andranno pertanto sanati gli abusi e aggiornata la planimetria catastale tramite apposita pratica DOCFA, da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

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.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Evidenzio come, nell'attuale identificazione catastale, il Sub. 10 (Corte o Resede), sia effettivamente individuato come BCNC comune ai Subalterni 7, 8 e 9.

Segnalo inoltre, dal Rogito di acquisto, la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato, ovvero:

- Quota di 1/4 sull'area di circa 90 mq destinata a passaggio carraio ed identificata al Foglio 10, Mapp. 631, Sub 2,

- Quota di 1/7 sull'area di circa 306 mq destinata a passaggio pedonale e carraio ed identificata al Foglio 10, Mapp. 639 – Sub 1 e Mapp. 631 – Sub. 1.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Muri perimetrali esterni del fabbricato, eventuali parti comuni dello stabile, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio Dott. ... del 29/09/2000 al Rep. N. 4690 e Raccolta N. 2098, trascritto a Bologna in data 03/10/2000 ai numeri 42967/31442, per acquisto fattone dai Sig.ri ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i Sig.ri ... e ... dichiaravano entrambi di

essere liberi da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato,
2. Costituzione di Fondo Patrimoniale con Atto fra vivi stipulato a Ministero del Notaio Dott. ... in data 16/07/2012 al Rep. N. 23648 e Raccolta N. 15750.

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 27/11/2004 ai n.ri 60643/14649 a favore di ... a garanzia di mutuo fondiario.
2. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 09/07/2009 ai n.ri 37094/6932 a favore di ... a garanzia di mutuo fondiario.
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 01/03/2019 ai n.ri 10489/1756 a favore di ...

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono

stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione Edilizia N. 3595, rilasciata il 06/02/1992 a seguito della domanda presentata il 10/07/1991 al Prot. N. 4571 per la realizzazione di nuove unità abitative,
- Conformità Edilizia ed Abitabilità rilasciata in data 01/10/1993.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e le persone ivi residenti), che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione e che non è stato possibile accedere al vano sottotetto: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune lievi difformità interne, è stata rilevata, ad esempio:

- realizzazione di una parete divisoria fra il soggiorno e la scala interna di collegamento fra i piani dell'appartamento.

La modifica realizzata non ha comportato alterazioni dal punto di vista strutturale, prospettico né ha comportato variazione di superfici. Si ritiene pertanto che le opere abusive siano da sanare attraverso una CILA onerosa (oblazione massima 2.000,00 € oltre diritti di segreteria e spese tecniche).

Ogni adempimento è da ritenersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 27/01/2022, codice identificativo 01924-286029-2022, valevole sino al giorno 27/01/2032. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 280,71 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla Proprietà Esecutata, assieme alla famiglia.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Molinella (BO), Frazione di San Pietro Capofiume, in via Carreggiata n. 92.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante presumibilmente in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte in laterio intonacato e tinteggiato su ambo i lati. Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai interpiano in struttura latero-cementizia e copertura a falde inclinate con struttura analoga e con manto esterno presumibilmente in coppi o tegole di laterizio.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale e da un piano seminterrato prevalentemente destinato ad autorimesse. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti e nella scala interna di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, trattasi di una porzione cielo-terra di un fabbricato ad uso residenziale costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura al piano terra, un ulteriore piccolo vano ed un bagno al piano interrato, due camere da letto ed un bagno al piano primo, oltre ad un vano non abitabile al sottotetto; all'immobile sono inoltre annesse un'autorimessa al piano interrato e una piccola corte recintata al piano terra, in prossimità

dell'ingresso all'appartamento.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno dell'immobile sono da

considerarsi discreti:

- Ingresso tramite una porta-finestra in legno con vetrocamera e cancello di sicurezza esterno in ferro verniciato,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,
- Altezze interne variabili: circa 270 cm ai piani terra e primo e di circa 240 cm al piano interrato,
- Piano sottotetto non abitabile in cui è indicata un'altezza media di circa 110 cm (da planimetria catastale),
- Pavimento interno realizzato prevalentemente in pastrelle in gres ceramico,
- Rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a due comandi a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera,
- Oscuranti del tipo a battente, realizzati in legno,
- Buona parte delle aperture esterne presentano cancelli esterni di sicurezza in ferro verniciato,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas della Ditta Immergas, modello Nuova AVIO 25 VIP, alloggiata al piano interrato,

- Elementi radianti in acciaio verniciato,
- Autorimessa pavimentata tramite piastrelle in gres ceramico e basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale,
- Corte esterna di proprietà, recintata e pavimentata,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi buono.

CONFORMITÀ 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

Premessa: 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. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza*

dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 100,00

Sottotetto ca. mq 40,00

Corte esterna ca. mq 25,00

Autorimessa ca. mq 25,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Molinella (BO), Frazione di San Pietro Capofiume, in via Carreggiata n. 92.

Pertanto, 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, 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. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 1.200,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	100,00	120.000,00 €
Sottotetto	20,00	24.000,00 €
Corte esterna	2,50	3.000,00 €

Autorimessa	a corpo	10.000,00 €
-------------	---------	-------------

	Valore Totale	157.000,00 €
--	---------------	--------------

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:		155.000,00 €
---	--	--------------

Percentuale di abbattimento		10 % circa
-----------------------------	--	------------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA		€ 140.000,00
--------------------------------------	--	---------------------

(Euro cento quaranta mila/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;		
-----------------	--	--

Bologna, 04/03/2022		
---------------------	--	--

IL CONSULENTE TECNICO		
-----------------------	--	--

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Molinella
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Ipocatastale (copia)

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)