

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.207/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.

Udienza 16/05/2022

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 11.50

Piena Proprietà di porzione di fabbricato colonico diroccato, sito nel comune

di (.....), in Via n. 11, con area cortiliva di pertinenza.

Come anticipato, l'immobile versa in uno stato di rovina e degrado generale tale da non risultare più agibile ed integro (dall'esterno si sono potuti rilevare ampie porzioni del solaio di copertura e di interpiano crollati, come anche diverse porzioni di muratura portante).

Per quel che concerne la distribuzione interna dei vani ci si riconduce alla documentazione catastale, che prevede:

Piano terra: soggiorno-pranzo e cucina (mq lordo muri circa mq. 113).

Piano primo: n. 3 camere da letto (mq lordo muri circa mq. 113).

Piano sottotetto: sottotetto (mq lordo muri circa mq. 113).

La superficie lorda misurata esternamente determina una superficie complessiva sui tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) pari a circa mq 340 circa.

Tenuto conto dello stato di fatiscenza dell'immobile, si ritiene che debba essere aggiornata la categoria catastale dell'immobile in F/2 trattandosi di immobile in condizione di rovina e degrado e non agibile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MOLINELLA

- **Foglio 115, Mappale 76, Sub.1**, Categoria A/4, Classe 3,

Consistenza 7,5 mq., Rendita € 348,61 Indirizzo: Via Piano

T-1;

- **Foglio 115, Mappale 459**, Corte o resede Consistenza 1 are 08

centiare;

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 per l'unità immobiliare in esame, si debba provvedere all'aggiornamento catastale in categoria F/2.

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, 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 R.G.E 207/2021, in titolarità all'esecutata.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 207/2021, in titolarità all'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**

CONFINI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, confinano con beni

comuni, beni di cui ai mappali 457, 458, 80, 256, 257 .

Salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETA'

Piena proprietà dei beni pignorati.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile di compravendita a firma del Dott. in

.....del 30/07/2007 rep. 3155 registrato a Bologna 2 il 02/08/2007 al n.

7928 serie 1T, l'esecutata Sig.ra acquisiva la **piena proprietà**, dei

seguenti beni immobili :

- **Foglio 115, Mappale 76, Sub.1**, Categoria A/4, Classe 3,

Consistenza 7,5 mq., Rendita € 348,61 Indirizzo: Via

Piano T-1;

- **Foglio 115, Mappale 459**, Corte o resede Consistenza 1 are 08

centiare;

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento del trasferimento del bene, come si evince dall'Atto Notarile

l'esecutata acquisiva la piena proprietà dei beni libera da vincoli coniugali.

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:**

- **Ipoteca volontaria**, nn. 12492/49240 del 03/08/2007 a garanzia di mutuo fondiario 30/07/2007 a rogito dott.ssa notaio in San Benedetto Val di Sambro (BO), rep. 3156/1974, per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui 138.000 capitale da restituire in 30 anni a favore di – Palermo C.F. 05102070827 contro nata a il 10/07/1972 grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.
- **Ipoteca legale nn. 06511/31006 del 30/06/2010** nascente da atto amministrativo del 21/06/2010, rep. 110692/2010 per la complessiva somma di € 20.392,48 di cui € 10.169,24 a favore di C.F.contro nata a Isola di Capo Rizzuto il 10/07/1972 grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.
- **Ipoteca legale nn. 03138/17843 del 27/04/2016** nascente da atto amministrativo del 22/04/2016, rep. 1780/2016 per la complessiva somma di € 139.125,66 di cui € 69.562,83 a favore di C.F. contro nata a Isola di il 10/07/1972 grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.
- **Verbale di pignoramento immobiliare nn. 38717/55285 del 21/10/2021** notificato il 19/07/2021 Rep. 8071 a favore di contro

..... nata a il 10/07/1972 grava su immobili come descritti

nella presente relazione per la piena proprietà.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa

Vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Molinella rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

RUE

Il compendio immobiliare in esame è disciplinato dall'art. 5.12.1 del RUE

“Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” (AVP).

PSC

Il compendio immobiliare in esame è disciplinato dall'art. 3.6 delle NTA del

PSC, “UdP dossi delle bonifiche bolognesi”.

TAVOLA DEI VINCOLI

Fascia di rispetto stradale art, 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli

Regolarità edilizia: l'immobile in esame fu edificato antecedentemente al

1967, a tal fine la documentazione attestante lo stato legittimo, come previsto

dalla vigente normativa è attestata dalla documentazione catastale di primo

impianto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di Bologna distinta catastalmente al Foglio 115, Mappale 76, Sub.1, è priva di Attestato di Prestazione Energetica rin quanto trattasi di fabbricato collabente privo di impianto di riscaldamento.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta non occupato, essendo in stato di collabenza.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa il compendio immobiliare all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è ubicato nel comune di

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato colonico, che nel suo complesso versa in condizioni di precaria staticità.

In diverse posizioni dello stesso si rilevano porzioni di orizzontamenti e delle murature portanti crollate tali da rendere l'immobile non agibile.

Si precisa che tenuto conto dello stato di fatiscenza dell'immobile non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per le opportune rilevazioni.

Per ciò che attiene all'epoca di realizzazione dell'immobile, il fabbricato risale presumibilmente agli inizi del 900.

Da quanto attualmente presente e visionabile dall'esterno, i paramenti murari portanti ed interni risultano costituiti realizzati con mattoni pieni di laterizio, gli orizzontamenti ed il solaio di copertura risultano costituiti da struttura

portante in legno massello e assito.

Per quel che concerne la porzione di immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, la distribuzione interna dei vani è desumibile dalla documentazione catastale che prevede:

Piano terra: soggiorno-pranzo e cucina.

Piano primo: n. 3 camere da letto

Piano sottotetto: sottotetto

La superficie lorda misurata esternamente determina una superficie complessiva sui tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) pari a circa mq 340 circa.

Nel complesso l'abitazione versa in un pessimo stato di conservazione

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

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 (ABITAZIONE DIROCCATA)

FOGLIO 115 MAPPALE 76 SUB. 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Piano terra	mq.113	1,00	mq. 113

Piano terra	mq.113	1,00	mq. 113
-------------	--------	------	---------

Sottotetto	mq.113	0,50	mq. 56
------------	--------	------	--------

TOTALE ARROTONDATO			mq. 282
---------------------------	--	--	----------------

AREA CORTILIVA

FOGLIO 115 MAPPALE 459

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
---------------------	----------------	--------------	-------------------

Corte	mq.108	0,1	mq. 11
-------	--------	-----	--------

TOTALE ARROTONDATO			mq. 11
---------------------------	--	--	---------------

**

STIMA DEI BENI

Come detto richiamato in precedenza trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato colonico diroccato, sito nel comune di, con area cortiliva di pertinenza.

Come anticipato, l'immobile versa in uno stato di rovina e degrado generale tale da non risultare più agibile ed integro (dall'esterno si sono potuti rilevare ampie porzioni del solaio di copertura e di interpiano crollati, come anche diverse porzioni di muratura portante).

Per quel che concerne la distribuzione interna dei vani ci si riconduce alla documentazione catastale, che prevede:

Piano terra: soggiorno-pranzo e cucina.

Piano primo: n. 3 camere da letto

Piano sottotetto: sottotetto

La superficie commerciale complessiva, (porzione di fabbricato e area cortiliva) è pari a circa mq 293 circa.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto

del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, per 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 primo semestre 2021 – Comune di

frazione di, codice E2, Tipologia prevalente : Abitazioni di

tipo economico , destinazione residenziale

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale:

Val.min. 900 €/mq – Val. max. 1.200 €/mq,

in considerazione del particolare stato di conservazione dell'immobile, che

risulta parzialmente crollato e inagibile, applicando le dovute decurtazioni , 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:

- *Abitazione (foglio 115 mappale 76 sub. 1)*

mq. 282 x €/mq. 100,00

€ 28.200,00

- *Corte (foglio 115 mappale 459)*

mq. 11 x €/mq. 100,00

€ 1.100,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI

A PREZZO DI MERCATO

€ 29.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva

15%

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA ARROTONDATO

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/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 16/05/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Documentazione catastale: visura e planimetria catastale.

Documentazione fotografica

Titolo provenienza

Relazione notarile

Nota di trascrizione pignoramento

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)