

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N.259/2020 Lotto B2**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 26-07-2021**CREDITORE PROCEDENTE**

contro

ESECUTATO

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in 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

○ 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 beni oggetto di procedura esecutiva lo Scrivente, dopo avere determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara d'asta, provvederà ad apportare una riduzione percentuale che oscillerà tra il 15 % e il 40 % del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 9 ottobre 2020 all'art. 28756, pignoramento gravante sulle unità immobiliari:

A. Beni A) Porzioni del fabbricato posto in Comune di Castel d'Aiano

(Bo) via Bedosta n. 14 fraz. Razola (catastalmente via Bedosta snc),

costituita da un appartamento al piano primo e distinta al catasto

fabbricati come segue:

Comune di Castel d'Aiano (BO).

Fg 26 mapp. 175 sub 7 graffato col mappale 175 sub 8, p.1, cat A/4 ,

classe 2, vani 2,5, R.C.E. 99,93 (appartamento).

B. Porzioni del fabbricato posto in comune di Vergato (Bo), via Ravenna

n. 61, costituite dette porzioni da quattro vani ad uso cantina posti al

piano interrato e distinti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Vergato (Bo)

Fg 43

B1. Mapp. 478 sub 16, p. S1, cat C/2, classe 1, mq. 32 R.C.E.

92,86 (cantina).

B2. Mapp. 478 sub 17, p. S1, cat C/2, classe 1, mq. 14 R.C.E.

41,63 (cantina).

B3. Mapp. 478 sub 18, p. S1, cat C/2, classe 1, mq. 29 R.C.E.

83,25 (cantina).

B4. Mapp. 478 sub 19, p. S1, cat C/2, classe 1, mq. 32 R.C.E.

96,06 (cantina).

C. Porzioni del fabbricato posto in Comune di Vergato (Bo), Piazza

IV Novembre n. 4, costituite da dette porzioni da un appartamento al

secondo piano con annesso lastrico solare, il tutto distinto al catasto

fabbricati come segue:

Comune di vergato (Bo)

Fg. 50

- Mapp. 520 sub 38 , p.1 , cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C.E. 299,55

(appartamento);

- Mapp. 520 sub 81 , p. 2, lastrico solare di mq. 310.

SUDDIVISIONE IN LOTTI DISTINTI

Considerato che i beni oggetto di procedura si trovano sostanzialmente

lontani fra di loro e che avrebbero sicuramente più mercato se venduti

singolarmente in quanto perfettamente autonomi e svincolati fra loro: SI

RITIENE OPPORTUNO, AI FINI DI UNA MIGLIORE

COMMERCIALIZZAZIONE, SUDDIVIDERE I BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO IN SETTE LOTTI DISTINTI (LOTTO A, B1, B2, B3,

B4, C).

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI LOTTO B2

Intera proprietà di porzione di fabbricato posto in comune di Vergato (BO),

sito in via Ravenna n. 61, costituita da un vano a uso cantina posta al piano

interrato.

Superficie commerciale rilevata in pianta della cantina mq. 32 circa, parti ed

utilità comuni stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO B2

Porzione del fabbricato posto in comune di Vergato (Bo), via Ravenna n. 61,

costituita detta porzione da un vano ad uso cantina posta al piano interrato.

Alla Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Fabbricati del Comune di

Vergato (Bo), i beni immobili pignorati risultano così identificati:

Fg 43

Mapp. 478 sub 17, p. S1, cat C/2, classe 1, mq. 29 R.C.E. 41,63 (cantina).

- Anteriormente al ventennio il terreno su cui ora sorgono i beni in oggetto era distinto al catasto terreni del comune di Vergato al fg 43 col mappale 427 di ha 1.39.71;
- Con variazione prot. n. 80744 del 4 maggio 2004, il mappale 427 veniva frazionato dando origina, tra gli altri, al mappale 473, di are 27.70;
- Con variazione prot. n. 217523 del 12 dicembre 2006, il mappale 473 veniva nuovamente frazionato dando origine, tra gli altri, al mappale 478, ente urbano di are 12,94;
- Con costituzione prot. 225718 del 20 dicembre 2006, i beni in oggetto venivano accatastati all'urbano con gli attuali dati catastali, come sopra riportati.

Le planimetrie di rilievo NON corrispondono a quanto reperito dal tecnico scrivente presso l'Agenzia del Territorio, nel dettaglio:

- Nella planimetria non è indicata la finestra;
- Porta di accesso spostata;
- Altezza locale differente.

Tali difformità sono da sanare totalmente a carico e a cura

dell'aggiudicatario attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua apposita dichiarazione Catastale presso la Agenzia del Territorio di competenza. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo per tale pratica é approssimativamente di circa 500,00 € (con la precisazione che detto importo é variabile considerata la abolizione del tariffario professionale) esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa

previdenziale ed eventuale iva di legge.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali corrispondono al rilevato.

I beni rilevati corrispondono a quanto identificato dalla Agenzia del

Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU' Lotto B2

Parti comuni: diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, uso e destinazione.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti e aventi ragione legale di esistere derivanti da titoli di provenienza o dalle norme di Condominio.

VINCOLI E ONERI Lotto B2

All'attualità non risultano vincoli ed oneri pendenti in atto.

CONFINI

Ragioni altrui, ragioni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ Lotto B2

Piena ed esclusiva proprietà della società debitrice esecutata.

ONERI CONDOMINIALI Lotto B2

Risultano spese condominiali insolute verso il Condominio di Via Ravenna n. 61 Vergato (Bo), è in corso l'accertamento dell'importo di tali spese da parte degli ausiliari incaricati della procedura esecutiva.

PROVENIENZA DEL BENE LOTTO B2

Anteriormente al ventennio il terreno su cui ora sorgono i beni in oggetto era

di proprietà del Comune di Vergato per acquisto fattone con atto del Comune di Vergato in data 19 giugno 1999 rep. 3731, trascritto a Bologna il 16 luglio 1999 all'art. 16943.

Con atto a ministero Notaio ---- ---- in data 1° luglio 2004 rep. 43065/11950, trascritto a Bologna l'8 luglio 2004 all'art. 24979, il ---- vendeva il terreno in oggetto alla società -----.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli; **Nessuna.**
- Convenzioni matrim. e provvedimento assegnazione casa coniugale; **Nessuno.**

- Atti di asservimento urbanistico; **Nessuno.**

- Altre limitazioni d'uso; **Nessuna.**

Sull'immobile oggetto di stima, gravano vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 15 settembre 2015 all'art. 5689
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 15 settembre 2015 all'art. 5692
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 18 gennaio 2016 all'art. 250
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 18 gennaio 2016 all'art. 251
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 15 luglio 2019 all'art. 6419

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 9 ottobre 2020 all'art. 28758.

REGIME FISCALE Lotto B2

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro oppure a iva a seconda del regime fiscale adottato.

INDAGINE AMMINISTRATIVA Lotto B2

REGOLARITA' EDILIZIA

- Immobile **edificato** post 1 settembre 1967;
- Permesso di Costruire per nuova costruzione prot.n 202 del 30 aprile 2005.
- Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 202 del 19 dicembre 2006.

Il raffronto tra l'ultimo stato autorizzato legittimo e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità:

- Nella planimetria non sono indicate le finestre;
- Porta di accesso spostata;
- Altezza locale differente.

Tali difformità dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ove ve ne siano i presupposti e previa verifica presso l' UT comunale, é possibile eseguire la sanatoria o la legittimazione di tali difformità in conformità agli strumenti edilizi/urbanistici Comunali vigenti nonchè alle leggi Regionali e Nazionali vigenti mediante apposita presentazione di pratica edilizia da parte di professionista abilitato con il pagamento di eventuali sanzioni amministrative.

In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per l'espletamento di tale pratica, oltre alle suddette eventuali sanzioni, é di circa 2.200,00 € (euro) esclusi i diritti di segreteria e altri diritti, eventuali bolli, spese tecniche (variabili da tecnico a tecnico stabilite al momento del

conferimento dell'incarico), esclusa eventuale iva di legge.

In alternativa, ove ve ne siano i presupposti previa verifica presso l' UT

comunale, è applicabile la circolare della Regione Emilia Romagna Pg.

0410371 del 05/06/2018 in merito alla valutazione delle tolleranze costruttive

normate dall'art. 19-bis della L.R.2004.

Gli importi stimati per l'ottenimento della legittimità edilizia sono valutati a

corpo e meramente indicativi, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice

civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE Lotto B2

Attualmente l'immobile è occupato senza titolo. **Libero al decreto di**

trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE Lotto B2

Porzione del fabbricato posto in comune di Vergato (Bo), via Ravenna n. 61,

costituita detta porzione da un vano ad uso cantina posta al piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è con intelaiatura in cemento armato con

tamponamento in muratura, il rivestimento esterno è intonacato, i solai sono

in latero-cemento, il tetto é a falde inclinate, e in generale si presenta in buone

condizioni di manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti interne intonacate tinteggiate bianche;
- Pavimenti: in ceramica;
- Finestre in telaio metallico vetro singolo, finestra interna in legno;
- Porta di ingresso in legno;
- Impianto elettrico. Esistente e funzionante.
- Altezza netta interna variabile.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CONFORMITA' IMPIANTI Lotto B2

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 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 Lotto B2

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR 23.03.1998 in base al quale la sup. calcolata è la seguente:

Destinazione	Sup. mq.	Coeff. Sup.	Sup. Comm. Mq.
Vano Cantina	14	1	14
Sup. tot.			14

STIMA DEL BENE LOTTO B2

Intera proprietà di porzione di fabbricato posto in comune di Vergato (BO), sito in via Ravenna n. 61, costituita da un vano a uso cantina posta al piano interrato.

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili aventi le stesse

caratteristiche a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione in condizione ordinarie di mercato. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

VALUTAZIONE DEL BENE

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato una riduzione percentuale di circa il 30%.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle difformità edilizie e catastali rilevate, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona, tenendo conto del particolare momento di stagnazione del mercato, ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene

oggetto di procedura Esecutiva.

Valore Immobile commerciale a prezzo di mercato: €. 10.000,00;

Percentuale di abbattimento circa 20% €. 2.000,00;

Valore base d'asta del bene soggetto a procedura esecutiva Lotto B2:

€. 8.000,00 (ottomila/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 21 giugno 2021

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza

(firmato digitalmente)