

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, 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'ufficio tecnico comunale e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bologna - Territorio, espone quanto segue

* * *

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 quello 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, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

R.G.Es N. 204/22

Udienza 12.06.2023

Ore 09:30

LOTTO 1

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 12.09.2022 ai nn.

47476/33779 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO)

1. Foglio 31 Particella 978 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
18 are 50 centiare
2. Foglio 31 Particella 979 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
7 are 56 centiare
3. Foglio 34 Particella 469 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
20 are 99 centiare

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

4. Foglio 34 Particella 440 Sub 31, Nat. C/6 – STALLE,
SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE– Consistenza 16 mq,
Indirizzo VIA EUGENIO MONTALE , n. civico 12 , Piano T
5. Foglio 34 Particella 440 Sub 32, Nat. A/3 – ABITAZIONE DI
TIPO ECONOMICO – Consistenza 2 vani, Indirizzo VIA
EUGENIO MONTALE , n. civico 12 , Piano T

Catasto Terreni del Comune di Monterenzio (BO):

6. Foglio 93 Particella 555 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
5 are 85 centiare
7. Foglio 93 Particella 558 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
65 centiare
8. Foglio 93 Particella 804 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 are 12 centiare
9. Foglio 93 Particella 806 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
35 centiare
10. Foglio 93 Particella 808 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza

20 centiare

11. Foglio 93 Particella 809 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 centiare
12. Foglio 93 Particella 810 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
1 are 94 centiare
13. Foglio 93 Particella 811 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
23 centiare
14. Foglio 93 Particella 816 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 are 10 centiare
15. Foglio 93 Particella 817 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 are 46 centiare

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento monolocale posto al piano terra di ca. 50 mq commerciali, legittimamente composto da locale con angolo cottura e bagno, con annessa piccola area cortiliva; vano ad uso autorimessa al piano terra di circa 19 mq.

Beni siti a Loiano (BO) , frazione Quinzano, in Via Eugenio Montale n. 12.

Difformità edilizie e catastali da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "E".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente risultano così identificati:

Catasto fabbricati del Comune di Loiano (BO):

- Foglio 34 Mappale 440 Sub 32 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - Sup.
Cat. Totale: 51 m² Totale: escluse aree scoperte: 49 mq- Rendita: Euro
123,95 - Via Eugenio Montale n. 12, piano: T;
- Foglio 34 Mappale 440 Sub 31 - Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. 16 mq - Sup.

Cat. Totale: 19 m² Rendita: Euro 67,76 - Via Eugenio Montale n. 12,
piano: T;

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che i dati catastali (visura prot. n.T371366 - T370671 del 21.02.2023) appaiono corretti; le planimetrie attualmente in atti (prot. n. T49466 – T del 27.02.2023 e prot. n. T312301 del 21/02/2023) appaiono pressoché conformi in quanto alla consistenza, ma nell'appartamento risultano modifiche nella disposizione interna realizzate abusivamente; l'autorimessa è conforme quanto alla consistenza ma è attualmente adibita ad ufficio.

La regolarizzazione catastale degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Gli immobili in oggetto sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi di ogni ragione, diritto ed azione ai condidenti spettante sui beni assegnati, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano, con tutti i patti, gli obblighi e le clausole contenute e richiamate nei titoli di provenienza.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili ca.: € 300,00

CONFINI

Per il monolocale: sub 33, sub 31, sub 30 (vano scale) e sub 48 (corte comune) del mappale 440, salvo altri.

Per l'autorimessa: sub 5, sub 33, sub 32 e sub 48 (corte comune) del mappale 440, salvo altri.

PROPRIETÀ

- Omissis - proprietario dei beni per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono stati edificati, unitamente ad altri, su terreni pervenuti alla società – Omissis – Società in nome collettivo in parte con compravendita registrata a Bologna in data 23.11.1995 rep. 38520 e trascritta il 15.12.1995 al n. 21908 part.; in parte (*ex 435, 436, 437 e 438, già ex mapp.li 407 e 408*) con compravendita registrata a Bologna in data 17.12.2003 rep.45477 e trascritta il 23.12.2003 al n. 42865 particolare.

Con atto registrato a Bologna in data 11.12.2012 n. 19696 ed ivi trascritto il 13.12.2012 al n. 34185 part. la società in nome collettivo è stata trasformata in società in accomandita semplice.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, datata 14.11.2022 e che di seguito si sintetizzano:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 15.12.2006 al n. 18901 Reg. Part contro – Omissis –. Grava la piena proprietà dei beni di cui al presente lotto;
- Ipoteca giudiziale iscritta l'11.05.2017 al n. 3625 Reg. Part contro – Omissis –. Grava la piena proprietà dei beni di cui al presente lotto.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12.09.2022 all'art. 33779, contro – Omissis –. Grava la piena proprietà dei beni di cui al presente lotto.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di Registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria

e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di trasferimento sono parte, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967** agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire N. 94/05, rilasciato in data 14.07.2006 Prot. Gen. 6802 (Nuova costruzione di edificio plurifamiliare);
- D.I.A per Variante in corso d'opera al P.d.C, Prot. Gen. 2722 del 29.03.2008 (modifiche esterne e interne);
- Certificato di Conformità edilizia e agibilità dell'edificio Prot. Gen. N. 5671 presentato in data 07.08.2010.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità, nell'appartamento, consistenti nella suddivisione della zona monolocale, in assenza di titolo edilizio, inoltre non risulta la spalletta muraria presente tra l'ingresso e l'angolo cottura, salvo altre. L'autorimessa risulta abusivamente utilizzata come ufficio, è stata dotata di riscaldamento e la porta basculante è stata sostituita con un infisso vetrato.

Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, con richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.

La regolarizzazione dei beni rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 10.10.2022 valido sino al giorno 10.10.2032 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "E" = $EP_{gl,nren}$ 144,46 kWh/m²anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'appartamento e l'

autorimessa risultano occupati da – Omissis –. in forza di contratto di affitto registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bologna2 l' 11/11/2022 serie 3T al n. 010602.

La durata di tale contratto è di 4+4 anni, a decorrere dal 1 novembre 2022, con scadenza il 31 ottobre 2026 , con canone mensile pari a Euro 105€.

Si fa presente che il contratto è stato sottoscritto e registrato successivamente alla data del pignoramento, trascritto al giorno 12/09/2022, e quindi inopponibile ai fini della procedura.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento monolocale e l'autorimessa in oggetto fanno parte di un complesso plurifamiliare situato a Loiano in via Eugenio Montale n.12, frazione di Quinzano.

Il fabbricato è costituito da una palazzina residenziale “in linea”, con impianto rettangolare di tre piani fuori terra, oltre ad un corpo, posto ad est, ad un piano adibito ad autorimesse poste di fronte ad un corsello carrabile chiuso con posti auto. L'appartamento monolocale è situato al piano terra con accesso dall'ingresso condominiale e mono affaccio verso sud-est dove presenta un piccolo giardino di pertinenza fronte strada. Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è buono così come l'appartamento.

La struttura del fabbricato è muratura, è presente cappotto esterno e la finitura esterna è intonacata con parapetti delle terrazze ai piani superiori con finitura in cemento a vista. Il tetto è a doppia falda.

L'unità abitativa, posta al piano terra, è attualmente costituita da ingresso con angolo cottura, un locale ad uso camera, realizzato senza titolo edilizio, un bagno finestrato, e una piccola area cortiliva di pertinenza accessibile dalla porta finestra della zona giorno, orientato a sud-est, di lunghezza pari a tutto l'appartamento e delimitato da recinzione metallica. Dal disimpegno di fronte al bagno si accede, attraverso porta tagliafuoco, all'autorimessa. Quest'ultima,

attualmente usata come ufficio, presenta affaccio completamente vetrato verso il corsello carrabile esterno e porta finestra sempre vetrata.

Finiture interni: condizioni generali dell'appartamento in discreto stato di manutenzione:

- pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato
- pavimenti (in tutti i locali inclusa l'autorimessa) in ceramica, i rivestimenti in ceramica (abitazione) ed parzialmente in legno (autorimessa)
- porte interne in legno impiallacciato (abitazione) e porta tagliafuoco (autorimessa)
- serramenti delle finestre in legno con doppi vetri
- portelloni in alluminio verniciato
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina; i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa
- L'autorimessa presenta finiture ordinarie e sono in buono stato di manutenzione, l'accesso all'autorimessa avviene attraverso porta a vetro con maniglia anti-panico interna.

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 COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della L. 662/96” ed all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 10% la superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. mq comm.
Monolocale	49,00	1,00	49,00
Area cortiliva	6,00	0,10	0,60
<i>Tot. superficie commerciale (arr.)</i>			<i>50,00 mq</i>
Autorimessa	19,00	1,00	19,00
<i>Tot. superficie commerciale</i>			<i>19,00 mq</i>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento monolocale posto al piano terra con annessa autorimessa, beni siti a Loiano (BO), Via Eugenio Montale n. 12.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Valori*

riferiti al secondo semestre del 2022 – Comune di Loiano (BO) –
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E CASE SPARSE:

- Abitazioni civili – stato conservativo normale: minimo €/m² 750,00
massimo €/m² 1.200,00;
- Box - stato conservativo normale: minimo €/m² 350,00 massimo
€/m² 600,00

• *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* -- Comune di Loiano (BO) –
CAPOLUOGO:

- Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.000,00 massimo
€/m² 1.200,00
- Autorimesse inf. 5mt/lunghezza: minimo € 7.000,00 massimo
€ 10.000,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni in oggetto occorre tener conto anche delle indagini effettuate presso primari operatori immobiliari locali. Questi ultimi individuano valori unitari di compravendita simili a quelli espressi dalla banca dati FIAIP.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ved. paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), l’effettivo stato d’uso e di manutenzione degli immobili, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 900,00 €/mq per l’appartamento e € 8.000,00 a corpo per l’autorimessa.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento con vano cantina

50 mq x 900,00 €/mq = € 45.000,00

Autorimessa €/cad € 8.000,00

Totale arrotondato € **53.000,00**

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 15%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 45.000,00

(Euro Quarantacinquemila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 10 maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica