

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 9/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27/11/2023

PREMESSA

Ore 12:00

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

LOTTO 1

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 15 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, presentazione n. 3 trascritto a Bologna in data 27/01/2023 al N. Reg. Gen. 4232 e N. Reg. Part. 3129 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Comune E844 – MALALBERGO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 63 Particella 17 Subalterno 5

Natura A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4,5

Indirizzo VIA ASINARI N. civico 2

Piano T-1

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa ad un fabbricato ad uso catastale residenziale, ma urbanisticamente autorizzato come magazzino, distribuito su due livelli e costituito da: a piano terra ingresso su soggiorno con cucina oltre a camera, a piano prio da de camere con disimpegno e bagno. Gli immobili si trovano in Comune di Malabergo (BO), via Asinari n. 2, per una superficie commerciale complessiva di circa 107,00 mq distribuita sui due livelli (piano terra e primo).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

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

1. esecutato, proprietà per la quota di 1/1.

- **Foglio 63 Particella 17, subalterno 5**, VIA ASINARI n. 2 Piano T-1, Euro 325,37, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 109 mq.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto Fabbricati. Si segnala la non discordanza tra la categoria catastale attuale (A/3) con quanto autorizzato dal Comune di Malalbergo (Magazzino, corrispondente alla categoria C/2).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei

fabbricati tali per legge, titolo di provenienza e stato di condominio ed

eventualmente come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio

rogante rep. 79355/14880, del 07/05/1997 trascritto il 22/05/1997 ni.

15449/10672. In particolare si evidenzia la corte comune ai fabbricati censita

al subalterno 1 del mappale 17 del foglio 63.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se

esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato

nell'Atto a magistero del Notaio rogante rep. 79355/14880, del 07/05/1997

trascritto il 22/05/1997 ni. 15449/10672.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano particolari vincoli ed oneri sull'immobile.

CONFINI

Beni Comuni e più precisi in fatto.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

1. esecutato, proprietà per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti all'esecuta

attuale proprietaria per la quota di 1/1 per i seguenti titoli:

Atto di compravendita a magistero del Notaio rogante rep.

79355/14880, del 07/05/1997 trascritto il 22/05/1997 ni. 15449/10672.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'Atto di acquisto l'esecutata dichiarava di essere

nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione nn. 64780/46047 del 27/01/2023 – pignoramento in oggetto.

ISCRIZIONI:

1. Iscrizione nn. 31053/6203 del 26/05/2008 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro l'esecutato. Grava su l'immobile oggetto del presente pignoramento.

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

Gli immobili oggetto di procedura hanno costruzione anteriore al 1 settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:

- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 1194 prot. n. 7412/1986 del 29/09/1986 (si precisa che in questa pratica edilizia il fabbricato oggetto della presente relazione **NON E' OGGETTO DI SANATORIA, MA APPARE SOLAMENTE RIPORTATO IN FOTOGRAFIA, con la didascalia "edificio adibito a magazzino e non soggetto a sanatoria**

edilizia”).

L’Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi ha reso noto allo scrivente mediante Comunicazione prot. n. 16853/2023 del 20/09/2023 (allegata alla presente)

che nel loro archivio risultano censite due pratiche a nome dell’esecutato, ma NON RISUTANO REPERIBILI. Le pratiche non reperibili sono le seguenti:

- Pratica 6/2000, prot. n. 2475 del 26/02/2000 art. 26, intestata all’esecutato
- Pratica 92/200/a, prot. n. 13098 del 26/02/2000, manutenzione straordinaria, intestata all’esecutato

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con la planimetria catastale storica prot. n. A3054 del 25/11/1986.

L’immobile si trova in una zona così classificata secondo il RUE

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP (Art. 33 del RUE)
- Fasce di rispetto stradali (Art. 19.1 del PSC)
- Aree ad alta probabilità di inondazione (Art. 16 del PSC)
- Invasi e alvei fluviali (Art. 16 del PSC)
- Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs 42/2004) (Art. 14 del PSC)
- Fasce di pertinenza fluviale (Art. 16 del PSC)
- Fasce di tutela fluviale (Art. 16 del PSC)
- Aree interessate da bonifiche storiche di pianura (Art. 18 del PSC)

Accertamento Della Conformità Edilizia

Lo stato di fatto degli immobili risulta sostanzialmente DIFFORME

allo stato legittimato dalla planimetria catastale storica.

L'immobile risulta legittimato ad uso magazzino, quando all'attualità è accatastato e utilizzato come abitazione.

Si rilevano difformità interne ed esterne:

- **creazione di vani con pareti non portanti a piano terra e a piano superiore.**
- **Creazione di solaio/controsoffitto per confinamento del sottotetto.**
- **Apertura ed allargamento di finestre sia a piano terra che a piano primo.**
- **Modifica della scala interna**

La verifica della effettiva sanabilità del bene è a carico dell'aggiudicatario, in funzione degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'acquisto. Attualmente è in fase di assunzione il PUG (Piano Urbanistico Generale) in forma associata per l'Unione dei Comuni Terre di Pianura.

Al momento a titolo informativo lo scrivente riporta le seguenti le seguenti considerazioni sulla sanabilità del bene (fatto salvo il reperimento delle pratiche edilizie attualmente non reperibili che potrebbero smentire le seguenti considerazioni):

- **Il cambio d'uso ad abitazione non è possibile in virtù dell'art. 16 del PTM della Città Metropolitana di Bologna.**
- **Le difformità sulle parti strutturali (aperture esterne, scala**

interna e solaio di sottotetto) sono da valutare in funzione di eventuali saggi sulle strutture e in virtù della normativa vigente al momento dell'acquisto del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 05843, codice identificativo 05843-482552-2023, valevole sino al giorno 10/10/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sono occupati dall'esecutata e dal figlio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Malabergo (BO), in prossimità della strada statale n.64 Porrettana in via Asinari n. 2.

Lo stabile indipendente posizionato su una corte comune ad altri fabbricati, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solaio interpiano in laterocemento e solaio di copertura in legno, tramezzature interne in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. La qualità edilizia è scarsa.

Il fabbricato è costituito da un piano terra che ospita soggiorno con angolo cottura ed una camera oltre a piano primo che ospita due camere e un bagno oltre al disimpegno.

Come detto, trattasi di fabbricato ad uso catastale residenziale, ma autorizzato dal Comune di Minerbio come magazzino.

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

- Porta d'ingresso dal vano scala in legno con vetrocamera,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco ed altre colorazioni pastello,
- Facciate esterne del fabbricato intonacate e non tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco,
- Pavimenti interni con piastrelle in ceramica,
- Battiscopa in legno,
- Rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni in legno con vetrocamera,
- Oscuranti tramite scuri in legno,
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo con caldaia a gas gpl (non funzionante al momento del sopralluogo),
- Elementi radianti costituiti da radiatori in acciaio dotati di valvole normali,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,
- Si evidenziano evidenti tracce di infiltrazioni sul solaio del sottotetto, provenienti dal coperto,
- Si evidenziano evidenti tracce di umidità di risalita a piano terra lungo tutto il perimetro del fabbricato,
- Si evidenziano crepe la cui natura è da accertare nel solaio di confine tra piano terra e primo,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da

definirsi molto scarso.

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*

Magazzino con uso improprio ad abitazione ca. mq 107,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà relativa ad un fabbricato ad uso catastale residenziale, autorizzata in Comune come Magazzino. Gli immobili si trovano in Comune di Malabergo (BO), via Asinari n.2.

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 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>
Abitazione	53,50	64.200,00 €
Valore di mercato totale		64.200,00 €
Percentuale di abbattimento		5 % circa
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA		60.000,00 €
(Euro sessanta 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, 10/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Valenti

Allegati:

- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di visura al Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo
- Planimetria catastale ed estratto di mappa
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica
- Relazione Notarile (copia)
- Riferimenti per la stima dell'immobile

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)