

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 272/22 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 09/10/2023

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 11:30

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 15/11/2022 al N. Reg. Gen. 59255 e N. Reg. Part. 42048 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

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

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

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

Foglio 21:

○ Mapp. 127, Sub. 5 – Zona Cens. - , Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5

vani, Sup. Catastale 108 mq, Rendita 721,75 euro, via Palmiro Togliatti

n. 23, piano S1-2;

○ Mapp. 127, Sub. 50 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 28

mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita 148,95 euro, via Palmiro Togliatti,

piano S1;

Il tutto a favore di ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano secondo dello stabile, a sua volta costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone, oltre ad una cantina ed un' autorimessa doppia al piano interrato dell'edificio. L'immobile si trova in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Palmiro Togliatti n. 23; per una superficie commerciale indicativa di circa 103,00 mq. l'appartamento, di circa 4,00 mq il balcone, di circa 6,00 mq la cantina e di circa 28,00 mq l' autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), beni intestati a:

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

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

dei seguenti beni immobili:

Foglio 21:

○ Mapp. 127, Sub. 5 – Zona Cens. - , Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5

vani, Sup. Catastale 108 mq, Rendita 721,75 euro, via Palmiro Togliatti

n. 23, piano S1-2;

o Mapp. 127, Sub. 50 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 28

mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita 148,95 euro, via Palmiro Togliatti,

piano S1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

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, tenuto anche conto che gli immobili si trovano all'interno di un condominio costituito.

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

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 in proprietà di:

- ..., **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 ... in data 13/12/2006 numero 23525 di repertorio e raccolta numero 5847, trascritto a Bologna il 03/01/2007 all'Art. N. Gen. 269, per acquisto fattone dai Sig.ri ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i Sig.ri ... dichiaravano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta a garanzia di mutuo fondiario 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 San

Giovanni in Persiceto (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti

edilizi presentata il 30/05/2023 al Prot. N. 22135, sono stati forniti in visione

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

○ Licenza di Costruzione N. 499/74 rilasciata il 30/06/1975, a seguito della

domanda presentata il 25/11/1975 al Prot. N. 11325 per la realizzazione di

un fabbricato ad uso civile abitazione,

○ Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 21/12/1977 a

seguito della domanda presentata il 15/10/1977 al Prot. Gen. N. 3522 e

relativa agli appartamenti di cui al civico 27,

○ Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 27/12/1978 a

seguito della domanda presentata il 15/10/1977 al Prot. Gen. N. 3522 e

relativa agli appartamenti di cui ai civici 23-25,

○ Denuncia di Inizio Attività N. 21 depositata il 07/02/1998 al Prot. N. 3332

per opere condominiali di manutenzione straordinaria relativamente alle

terrazze sul fronte sud del fabbricato,

○ Comunicazione di Inizio Lavori ex art. 26 Legge 28/02/1985 depositata il

05/06/1998 al Prot. N. 13469 per opere condominiali di ritinteggiatura dei

vani scala comuni,

○ Denuncia di Inizio Attività N. 199 depositata il 20/09/2000 al Prot. N.

23087 per opere condominiali di manutenzione straordinaria relative

all'installazione di una pensilina esterna a protezione degli ingressi

comuni,

○ Denuncia di Inizio Attività N. 389 depositata il 06/07/2009 al Prot. N.

34062 per opere condominiali di manutenzione straordinaria relative alla

realizzazione di un cappotto termico sul fronte nord del fabbricato,

- CILA depositata il 21/08/2020 al Prot. N. 29988 per opere condominiali di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione del manto di copertura del fabbricato. Fine Lavori depositata il 22/10/2020 al Prot. N. 40894.

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 delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune difformità interne relative alla posizione di alcune porte e di alcune murature tramezze. Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione massima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.

Segnalo inoltre una difformità relativa alle bucatore esterne del bagno. Trattasi in questo caso di un abuso risalente al periodo di edificazione del fabbricato e che riguarda tutti gli appartamenti dello stabile. E' pertanto parere dello scrivente che la suddetta difformità, non essendo in contrasto con le norme igienico sanitarie, non trattandosi di opere strutturali e considerando il rilascio dell'abitabilità a seguito di sopralluogo dell'Ufficio di Igiene, possa rientrare nel novero delle cosiddette *tolleranze costruttive*, ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. dell'Emilia Romagna N. 23/2004. In caso contrario, la sanatoria potrà avvenire tramite pratica SCIA a sanatoria con

sanzione minima di 2.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, in data 22/08/2023, codice identificativo 01924-466939-2023, valevole sino al giorno 22/08/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 175,82 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Frazione di San Matteo della Decima, in via Palmiro Togliatti n. 23.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante di tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte costituita da elementi intonacati e tinteggiati. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura realizzata con struttura analoga, con manto superficiale probabilmente in pannelli sandwich prefabbricati.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne e nell'ascensore di collegamento fra i piani, è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è composto da una porzione di detto fabbricato

ad uso residenziale ubicata al piano secondo dello stabile e a sua volta costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone, oltre ad una cantina ed un'autorimessa doppia al piano interrato dell'edificio.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi scarsi:

- Ingresso dal vano scala condominiale tramite una porta d'accesso in legno con serratura semplice e barra di acciaio interna,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,
- Altezza interna di circa 280 cm,
- Pavimento interno realizzato prevalentemente tramite piastrelle in gres,
- Pavimento delle camere da letto realizzato in legno,
- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,
- Rivestimento dell'angolo cottura costituito da piastrelle in materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in alluminio anodizzato e vetrocamera,
- Oscuranti tramite elementi avvolgibili in materiale plastico, alloggiati in cassonetti di legno non coibentati,
- Impianto di riscaldamento NON presente: sono presenti gli elementi radianti costituiti da termoconvettori a parete, ma l'impianto risulta staccato dalla CT condominiale o, comunque, non funzionante,

- Produzione di ACS tramite boiler autonomo alloggiato in cucina,

- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,

- Impianto di video-citofono,

- Terrazze pavimentate con piastrelle in gres e parapetti in ferro verniciato,

- Autorimessa e cantina pavimentate tramite battuto di cemento e pareti tinteggiate,

- Basculanti in lamiera verniciata ad apertura manuale,

- Il garage è accessibile tramite un corsello comune direttamente accessibile dalla via,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi scarso: segnale ad esempio evidenti macchie di umidità sulle pareti esterne.

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 103,00

Terrazza ca. mq 4,00

Cantina ca. mq 6,00

Autorimessa ca. mq 28,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto, Frazione di San Matteo della Decima (BO), in via P. Togliatti n. 23.

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 1.300,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	103,00	133.900,00 €
Terrazze	1,20	1.560,00 €
Cantina	1,50	1.950,00 €
Autorimessa	<i>a corpo</i>	20.000,00 €
	Valore Totale	157.410,00 €

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, 09/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile ventennale (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)