

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

VIA DEL PRATELLO N. 90 - 40122 BOLOGNA
TEL. 051 - 523620 - FAX 051 - 522228
e-mail: michele@pratello90.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. ---)

contro

ESECUTATO

* * *

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 264/2022 promossa da

CREDITORE PROCEDENTE (C.F. ---) è stato sottoposto a pignoramento il

seguinte bene di proprietà del Signor ---:

porzione da cielo a terra del fabbricato posto nel Comune di Crevalcore (Bo),

frazione Bolognina, catastalmente indicato come di seguito:

Foglio 16, particella 74, sub 6, Via Bottazzo n. 16, piano T-1-2, cat. A/4, cl.

2, vani 5,5, R.C. Euro 196,00.

Consistenza e ubicazione dell'immobile

Il bene oggetto di perizia è un alloggio sito nel Comune di Crevalcore (Bo) in

località Bolognina e più precisamente in via Bottazzo 16.

L'unità immobiliare è una porzione di un caseggiato tipico dei luoghi avente

strutture di muratura portante in laterizio e copertura a falde.

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

L'appartamento si sviluppa al piano terra ed al piano primo, con locali accessori nel vano sottotetto.

La frazione ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è servita da alcune linee di trasporto pubblico e dista circa 7,00 km dal centro urbano del paese e circa 40,00 km dal capoluogo emiliano.

L'alloggio ha una superficie utile di circa 52,53 mq.

➤ **Identificazione catastale**

Visura del 04/06/2023

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA		
1		16	74	6		A/4	2	5,5 vani	Euro 196,00	VARIAZIONE del 02/02/1987 Pratica n. BO0142048 in atti dal 29/07/2005	CLASSAMENTO (n. C02915.1/1987)

Catasto Fabbricati

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione



del verbale di pignoramento corrispondono, eccetto per l'indicazione del numero di vani (5 in luogo di 5,5).

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù**

Comprensivamente alla porzione immobiliare oggetto di stima è inclusa

anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte come per legge, destinazione e regolamento, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti.

➤ **Altri vincoli e oneri**

Nel corso delle indagini esperite ai fini della redazione del presente elaborato peritale non è emersa l'esistenza di ulteriori oneri o vincoli influenti sulla stima del compendio.

➤ **Confini**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con residua proprietà della parte venditrice, Via Bottazzo e muri perimetrali.

➤ **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata per l'intera quota al sig. ---, nato a Napoli il 28/06/1968 (c.f. ---), residente in via Bottazzo 16, 40014 Crevalcore (BO).

➤ **Provenienza del bene**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia il bene è stato oggetto dei seguenti passaggi nel ventennio: In capo a --- nato il 28/06/1968 a Napoli (NA) codice fiscale --- - Trascrizione numero 53912/31776 del 11/11/2009, compravendita (atto notarile pubblico del 22/10/2009 numero di repertorio 17641/3811 notaio Bonadies Raffaella), a favore di --- nato il 28/06/1968 a Napoli (NA) codice fiscale --- (per la quota intera di piena proprietà), contro --- nato il 06/01/1942 a Bologna (BO) codice fiscale --- per la quota intera di piena proprietà in regime di separazione dei beni, avente per oggetto l'intera piena proprietà dell'immobile in Crevalcore, via Bottazzo n. 16 distinto al NCEU foglio 16 mappale 74 subalterno 6.

- In capo a --- nato il 06/01/1942 a Bologna (BO) codice fiscale ---:

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

trascrizione numero 48458/31672 del 07/10/2003, compravendita (atto notarile pubblico del 11/09/23 numero di repertorio 111161/9623 notaio Gallerani Valeri Caldesi Alessandro), a favore di --- nato il 06/01/1942 a Bologna (BO) codice fiscale --- (per la quota intera di piena proprietà - bene personale), contro --- nata il 30/10/1941 a Crevalcore (BO) codice fiscale --- (per la quota intera di piena proprietà in regime di separazione dei beni), avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in Crevalcore, via Bottazzo n. 16 distinti al NCEU foglio 16 mappale 74 subalterno 5 e scheda n. 224 del 1999 a questa (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 16 mappale 74 subalterno 5). Ulteriori informazioni: i mappali, di cui al quadro "B" sono corrispondenti rispettivamente alla denuncia di variazione in data 28 giugno 1991 protocollo numero C4204, protocollo n. C4203 quest'ultimo (mappale 74 a sub. 6) anche denunciato in variazione il 31 dicembre 1999 Prot. N. D15013-224/98. Si dà atto che i mappali 74 sub 5 e 74 sub 6 hanno sostituito il mappale 74 sub 5 corrispondente ad una sola unità immobiliare di cui alla denuncia di variazione in data 2 febbraio 1987 Prot. N. C1924.

- In capo a --- nata il 30/10/1941 a Crevalcore (BO) codice fiscale ---
- Trascrizione numero 12450/8843 del 23/04/1990 compravendita (atto del 28/03/1990 numero di repertorio 33256 Notaio Anna Guglielmi, a favore di --- nata il 30/10/1941 a Crevalcore (BO) codice fiscale --- contro --- nato il 22/09/1935 a Crevalcore codice fiscale ---. Atto con cui --- ha acquistato i seguenti immobili: a) piccolo fabbricato ad uso civile abitazione in Crevalcore in via Bottazzo n. 16 costituito da un piano terreno, primo e sovrastante sottotetto, dati catastali: foglio 16 particella 74 subalterno 5, via

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

del Bottazzo n. 16 PT-1-2 in attesa di classamento perché così derivata per diversa distribuzione degli spazi interni dalla particella : - 74 subalterno 6 via Argini n. 13 PT categoria a/5 classe 3 vani 3,5; b) piccolo fabbricato ad uso civile abitazione in Crevalcore via Bottazzo n. 16 costituito da un piano terreno primo e sovrastante sottotetto, dati catastali: foglio 16 particella 74 subalterno 5, via del Bottazzo n. 22 pt-1-2 in attesa di classamento perché così derivata per diversa distribuzione degli spazi interni dalla particella: -74 subalterno 5 via Argini n. 13 PT categoria A/5 classe 3 vani 3,5.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

L'Esecutato al momento dell'acquisto del bene ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Antonio Trotta, a tutto il 6/12/2022 gli immobili risultavano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

– iscrizione n. 59313/11666 del 11/11/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 22/10/2009, Numero di repertorio 17642/3812 notaio Bonadies Raffaella), a favore --- codice fiscale --- (Domicilio ipotecario eletto: Crevalcore via Roma SNC), a carico di ---, nato il 28 /06/1968 a Napoli (NA) Codice fiscale --- (per la quota di intera proprietà) iscritta per l'importo capitale pari ad euro 100.000,00 e per la somma complessiva pari ad euro 200.000,00, scadenza anni 30, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in Crevalcore, Via Bottazzo N. 16, distinto al NCEU foglio 16 mappale 74 subalterno 6;

- Trascrizione nn. 58885/41806 del 14/11/2022, verbale di pignoramento

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

immobili (atto giudiziario del 29/10/22 numero di repertorio 10165- Ufficiale Giudiziario di Bologna), a favore --- sede Torino codice fiscale ---, a carico di --- nato il 28/06/1968 a Napoli (NA) codice fiscale --- per la quota intera di piena proprietà, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Crevalcore via Bottazzo n. 16 distinto al NCEU foglio 16, mappale 74, subalterno 6. Ulteriori informazioni: il pignoramento si estende alla comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato a norma di legge e di contratto. Agli effetti del presente atto --- ha eletto a domicilio presso lo studio dell'avvocato --- in Bologna, Strada Maggiore numero 10.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta del registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento.

➤ **Indagine Amministrativa**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Monterenzio con il *Foglio 16* – *Mappale 74* è soggetta alle seguenti previsioni urbanistiche:

PSC - VAR. PIANO RICOSTRUZIONE POST SISMA 2012

Territorio urbanizzato

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, in perimetro dei centri abitati, in dossi e paleodossi.

Unità di paesaggio: pianura di Crevalcore.

RUE - VAR. PIANO RICOSTRUZIONE POST SISMA 2012

FOGLIO 16 – MAPPALE 74 - AC_1

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1), in perimetro dei centri abitati.

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune

risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Condono edilizio pratica n. 833/1986 del 30/09/1986 con rilascio della Concessione edilizia in sanatoria prot. 9912 del 18/10/1994** per ristrutturazione e modifiche esterne;
- **Concessione di costruzione prot. 7192 del 19/02/1991 pratica n. 123/1990**, rilasciata a seguito di domanda presentata in data 14/06/1990 per la ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione ...
- **Autorizzazione di variante del 14/05/1991**, rif. pratica n. 123/1990, a seguito di domanda presentata in data 23/04/1991 prot. n. 4628 per la variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione ...
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 5535 del 20/07/1991**, rif. pratica n. 123/1990 rilasciata a seguito di domanda presentata in data 16/05/1991;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 214/2009 (D.I.A.) prot. 32903 del 20/11/2009** per manutenzione straordinaria.

Rispetto alla planimetria allegata alla D.I.A. n. 214/2009 prot. 32903 del 20/11/2009, rappresentante lo stato legittimo dell'unità immobiliare, all'interno ed all'esterno dell'alloggio sono presenti alcune difformità che devono essere sanate per rendere conforme l'immobile allo strumento urbanistico ed alla normativa edilizia vigente.

In particolare si evidenzia che le opere denunciate sono state parzialmente eseguite, dando luogo alle difformità che di seguito vengono descritte:

- al piano terra è stato realizzato un ripostiglio ricavato all'interno dell'ingresso dell'alloggio;

- al piano primo non è stato realizzato l'ampliamento del servizio igienico, non è stata tamponata il vano di passaggio della camera più piccola e non è stata realizzato il passaggio di collegamento tra le due camere.

- esternamente, al piano primo, risulta traslata la portafinestra di accesso sul balcone che affaccia sulla pubblica via.

Si segnala che l'altezza dei locali al piano primo risulta essere di 2,68/2,69 metri, pertanto inferiore ai minimi prescritti dalla normativa vigente.

Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare ove possibile dette difformità attraverso la presentazione di una pratica in sanatoria, il pagamento delle sanzioni e degli oneri urbanistici previsti, verificando il rispetto dei requisiti igienico sanitari secondo le prescrizioni del R.U.E. vigente e del D.M. del 05/07/1975 o ripristinare lo stato legittimo dell'immobile conformemente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

➤ **Certificazione energetica**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25 luglio 2023, codice identificativo 02635-461158-2023, dall' Ing. Dante Raffele n° di accreditamento 02635, valevole sino al giorno 25 luglio 2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile ad uso abitativo oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile al momento del sopralluogo da me effettuato in data 19 giugno 2023 era occupato dall'Esecutato.

➤ **Descrizione del bene**

Il bene oggetto di perizia è un alloggio situato nel Comune di Crevalcore nella

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

frazione Bolognina in via Bottazzo 16. L'unità immobiliare fa parte di un aggregato edilizio le cui strutture sono in muratura di mattoni e latero cemento con copertura a falde.

L'alloggio si sviluppa al piano terra con la zona giorno e al piano primo con la zona notte; è dotato di un vano sottotetto raggiungibile da una botola posto sul soffitto in corrispondenza della scala interna che collega i due livelli di piano abitabili.

Al piano terra si trovano un ingresso, un ripostiglio, la cucina ed il soggiorno; da quest'ultimo ambiente è possibile raggiungere il piano superiore attraverso due rampe di scale. Al piano primo si trovano un disimpegno che conduce al servizio igienico e a due camere da letto. La stanza più piccola è dotata di un balcone che affaccia sulla via pubblica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas posta nel locale cucina e termosifoni nelle stanze. Non è stato possibile verificare al momento del sopralluogo il funzionamento dell'impianto che a detta dell'Esecutato risultava guasto. Sicuramente al momento del sopralluogo non era funzionante. L'impianto elettrico non è a norma. Le porte interne, le finestre e gli scuri sono in legno, le aperture del piano terra sono dotate di grate antintrusione così come il vano di accesso all'alloggio dove è installato un cancello metallico. I pavimenti sono in materiale ceramico.

Si segnala una infiltrazione sulla parete della cucina confinante con l'unità adiacente, di cui la proprietà ignora le cause.

In generale le finiture sono di basso livello, lo stato di conservazione è decisamente scarso, pertanto l'edificio necessita di interventi manutentivi sia internamente che all'esterno.

➤ **Conformità impianti**

Gli impianti sono funzionanti fuorché l'impianto di riscaldamento, in quanto al momento del sopralluogo, a detta dell'Esecutato, la caldaia risultava guasta. Lo scrivente non ha reperito né presso gli uffici del Comune di Crevalcore né dalla proprietà le dichiarazioni di conformità impiantistiche relative al bene oggetto di perizia; per quanto riguarda eventuali certificazioni mancanti l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n° 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese per l'eventuale adeguamento degli 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 del bene**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione dei locali	sup. mq	coeff.	sup. comm.
Zona giorno - piano terra	35,97	1	35,97
Zona notte - piano primo	35,33	1	35,33
Balcone – piano primo	2,45	0,25	0,61
Soffitta (rilevata su planimetria)	41,05	0,25	19,25
Tot. Mq			91,16
Superficie totale di riferimento 91,00 mq.			

➤ **Stima del bene**

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ed in particolare relativamente alle difformità da regolarizzare precedentemente descritte in merito al fabbricato ad uso residenziale, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

$$\text{Sc mq } 91,00 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 36.400,00$$

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene che

$$\text{€ } 36.400,00 \times (-20\%) = \text{€ } 29.120,00$$

Tenendo conto infine che l'aggiudicatario dovrà ultimare le procedure amministrative, lo scrivente, richiamando anche le considerazioni fatte sulla necessità della presentazione di una sanatoria atta alla regolarizzazione del bene e/o alla messa in pristino dello stesso, per la redazione della quale si ritiene di considerare un costo non inferiore ad euro 5.000,00 da corrispondere ad un professionista abilitato e con riguardo all'andamento del mercato immobiliare in questo particolare momento storico, ritiene di valutare i beni come di seguito riportato:

VALORE DEL BENE STIMATO € 24.000,00

(Euro VENTIQUATTROMILA,00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele interpretazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandomi di avere così assolto il mandato affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

Con osservanza.

Bologna, lì 01 settembre 2023

IL C.T.U.

Arch. Michele Mantovani