

ARCH. TEDESCHI DAMIANO
Via Alba Maldini 8 40069 Zola Predosa BO
+39 333 6536062
E-mail: damianotedeschi@yahoo.it
PEC damiano.tedeschi@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ATZORI MAURIZIO

* * *

N. 47/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.03.2024

PREMESSA

Ore 12,00

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
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 di circa il 10 % 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 in data 14.03.2023 al registro generale n. 12045 e registro particolare n. 8951 è stato pignorato il diritto della **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro BO Foglio 66

Immobile 1

- Map. 152 Subalterno 1, Natura A/7 – Abitazione in Villini,
Consistenza 12 vani Via Borgotto, 7, Piano T-S;

Immobile 2

- Map. 152 Subalterno 2, Natura C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse,
Autorimesse, Consistenza 32 mq Via Borgotto, 7, Piano S01;

Immobile 3

- Map. 152 Subalterno 3, Natura CO-Corte o Resede, Via Borgotto, 7;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitativo costituita da un appartamento disposto su due livelli con al piano seminterrato, tavernetta, 2 cantine, lavanderia, bagno, e l'autorimessa ed al piano terra, collegato con una scala interna, soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere e 2 bagni oltre a 2 portici esterni, nonché corte esclusiva di pertinenza.

Sito in Comune di Monte San Pietro BO, Via Borgotto, 7 per una superficie commerciale complessiva dell'appartamento di circa mq 303 e dell'autorimessa di circa mq 32.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro BO Foglio 66

Immobile 1

- Map. 152 Sub. 1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani (Superficie catastale Totale 303 mq Totale escluse aree scoperte 294 mq),
Rendita € 1.425,42, Via Borgotto, 7 Piano S1-T;

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 66 Map. 152 Sub. 3 BCNC

Immobile 2

○ Map. 152 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq (Superficie catastale Totale 37 mq), Rendita € 163,61, Via Borgotto, 7 Piano S1;

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 66 Map. 152 Sub. 3 BCNC

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni in oggetto.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con altre proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Esecutata - proprietà per 1/1;

PROVENIENZA DEL BENE

Vedere Relazione Notarile Ventennale allegata.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio del 13.12.2005 Rep. n. 4545/2956, Trascritto in data 23.12.2005 al n. 74724 del registro generale e al n. 44516 del registro particolare la Signora **Esecutata** acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto del 13.12.2005 sopra citato, la Signora **Esecutata** dichiarava di essere libera da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di stima gravano le formalità come da Certificazione Notarile allegata alla quale ci si richiama integralmente:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 23.12.2005 al n. 74725 del registro generale e al n. 20503 del registro particolare, Notaio del 13.12.2005 rep. 4546/2957;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 15.05.2013 al n. 18860 del registro generale e al n. 2444 del registro particolare, Notaio del 13.05.2013 rep. 74525/12501;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 14.03.2023 al n. 12045 del registro generale e al n. 8951 del registro particolare.

Per quanto occorrer possa, si segnala preliminare di vendita immobiliare tra **Esecutata** e **non Esecutata**, con atto Notaio del

11.04.2018 rep. 12662/8802 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 18.04.2018 al n. 17590 del registro generale e al n. 11949 del registro particolare.

In detto atto veniva convenuto che la stipula del contratto definitivo dovesse effettuarsi entro e non oltre il 20.06.2021.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

- Concessione Edilizia n. 78/1988 del 16.03.1989;
- Autorizzazione Edilizia n. 52/1990 del 29.03.1990;
- Concessione Edilizia n. 38/1991 del 09.01.1991;
- Richiesta di Abitabilità senza il successivo rilascio n. 11113 del 28.11.1991;
- Comunicazione Inizio Lavori n. 2830/2012 del 14.02.2012;
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità n. 6736/2018 del 12.04.2018;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a Sanatoria n. 13671/2018 del 23.07.2018;
- Comunicazione Inizio Lavori n. 3995/2020 del 29.02.2020;
- Comunicazione di Fine Lavori CILA n. 3995/2020 del 29.02.2020;

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità.

Rispetto allo stato legittimato sono stati chiusi parzialmente entrambi i portici con infissi e al piano seminterrato è stata realizzata una porta per l'utilizzo del vano sottoscala ed è presente un camino murario nella

tavernetta.

La situazione edilizia è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 01.09.1967.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 12.04.2018, codice identificativo 03173-025984-2018 dal tecnico, numero di accreditamento 03173, valevole sino al giorno 12.04.2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "D".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni immobili sono occupati dalla Società.

Allo scrivente è stato consegnato Contratto di Locazione di Immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione con inizio dal 25.05.2018 e termine 25.05.2023 del 24.05.2018 tra la Signora e la Società registrato il 14.06.2018 all'Agenzia delle Entrate con protocollo 18061413042566316 e Codice identificativo del contratto TGD18T008299000QH.

Lo scrivente per completezza allega il preliminare di vendita di immobile tra **Esecutata** e **non Esecutata**, con atto Notaio del 11.04.2018 rep. 12662/8802 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 18.04.2018 al n. 17590 del registro generale e al n. 11949 del registro particolare.

In detto atto veniva convenuto che la stipula del contratto definitivo dovesse effettuarsi entro e non oltre il 20.06.2021.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio con copertura a falde e si eleva su un livello fuori terra ed uno seminterrato.

L'appartamento è disposto su due piani (seminterrato e terra), collegati da una scala interna.

L'appartamento al piano seminterrato è composto da tavernetta, 2 cantine, lavanderia, bagno, e l'autorimessa.

Al piano terra soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere e 2 bagni oltre a 2 portici esterni, nonché corte esclusiva di pertinenza.

Il grado delle finiture è medio:

- Pareti ad intonaco tinteggiato
- Pavimenti in ceramica
- Pavimenti e rivestimenti nei bagni in piastrelle e pietre naturali
- Porte interne in legno
- Serramenti delle finestre in legno con gli scuri in legno come elementi oscuranti
- Bagno con sanitari bianchi e rubinetteria a monocomando
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori
- Porta d'ingresso non blindata
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono medi

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

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, puramente a titolo indicativo, sono le seguenti:

- Appartamento circa mq 303
- Autorimessa circa mq 32

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitativo costituita da un appartamento disposto su due livelli con al piano seminterrato, tavernetta, 2 cantine, lavanderia, bagno, e l'autorimessa ed al piano terra, collegato con una scala interna, soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere e 2 bagni oltre a 2 portici esterni, nonché corte esclusiva di pertinenza.

Sito in Comune di Monte San Pietro BO, Via Borgotto, 7.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro 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 dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

	VALORE DELL'INTERO BENE A PREZZO DI MERCATO	
		€ 330.000,00
	Percentuale di abbattimento	10 %
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 297.000,00
	(Euro duecentonovantasettemila/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	
	Zola Predosa, 18 febbraio 2024	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	(Arch. Damiano Tedeschi)	
	<i>Firmato digitalmente</i>	
	<u>Allegati:</u>	
	○ Allegato A (con nomi)	
	○ Allegato A (senza nomi)	
	○ Allegato G (commerciale)	
	○ Visura per soggetto	
	○ Estratto di Mappa	
	○ Planimetrie Catastali	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità n. 6736/2018 del 12.04.2018;	

○ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a Sanatoria n.

13671/2018 del 23.07.2018;

○ Comunicazione Inizio Lavori n. 3995/2020 del 29.02.2020;

○ Comunicazione di Fine Lavori CILA n. 3995/2020 del 29.02.2020;

○ Elaborato grafico di rilievo

○ Raccolta fotografie

○ Attestato di Prestazione Energetica

○ Atto di Provenienza

○ Preliminare di Vendita

○ Contratto di Locazione Immobile destinato ad uso diverso
dall'abitazione

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)