

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SA ALESSANDRA MIRABELLI

N. 33/23

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 13.05.2024

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed

Ore 10.00

ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico

LOTTO UNICO

comunale, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di

Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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 (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

- 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 e di quanto fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

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 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23.02.2023 ai numeri 8772/6492, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

C.F. del Comune di Monte San Pietro - Foglio 44

- Mapp. 143, sub. 7, Cat. A/3, via Venezia n. 28;

- Mapp. 143, sub 10 graffato con il subalterno 11, cat. C/6, via Venezia n. 28

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in comune di Monte San Pietro (BO) in via Venezia n. 28.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa mq 149; immobile è dotato di agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta identificato al C.F. del comune di Monte San Pietro (BO), **proprietà 1/1** (attualmente catastalmente proprietario per 1/3, come di seguito specificato):

Foglio 44

Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	S.C.	R.C. €.	Indirizzo
143	7	A/3	6.5 vani	130 m ²	684.61	v. Venezia n. 28, P. S1-T
143	10-11	C/6	34 m ²	34 m ²	149.26	v. Venezia n. 28, P.T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE



ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare.

L'intestazione catastale con proprietà per 1/1 assegnata all'esecutato sarà regolarizzata in seguito. (vedi punto seguente).

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI
ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO**

In merito alla corrispondenza, si espone quanto segue:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente intestato presso i competenti uffici del catasto per la quota di 1/3 all'esecutato; i beni sono oggetto di Domanda Giudiziale di esecuzione, trascritta il 16.11.1994 ai nn. 30732/18835 e riguardante l'intero fabbricato, composto da 3 appartamenti, oltre autorimessa e corte comune, promessi in vendita (pro indiviso per 1/3 ciascuno) dal costruttore (attuale creditore precedente) a tre persone fisiche.

Il suddetto esecutato ha acquisito il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in seguito ad Atto di divisione a rogito, con precisazione che detta divisione era sottoposta alla condizione sospensiva dell'efficacia del trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria, in seguito alla suddetta Domanda Giudiziale.

In pari data, gli altri due comproprietari vendono rispettivamente la loro parte risultante dalla divisione.

Dal Tribunale di Bologna è stata emessa Sentenza traslativa di esecuzione, trascritta a Bologna il 12.07.2017 ai nn. 32368/21856, in virtù della quale il Giudice competente, in sostituzione del contratto



definitivo non concluso di trasferimento di proprietà, ha dichiarato

l'acquisto a favore dei signori -- .

Ad oggi, non è stato mai sottoscritto dalle parti l'atto volontario attestante l'avveramento della condizione da annotare alla trascrizione della divisione e le proprietà risultano ancora catastalmente pro indiviso 1/3 a -- .

Il suddetto adempimento è necessario per poter presentare la voltura catastale per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, con assegnazione della proprietà esclusiva all'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato (corte comune e vano scala).

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Dall'atto di divisione risultano confini con parti comuni, muro esterno da più lati per l'appartamento; parti comuni, cantina sub. 6, appartamento sub. 9 per la cantina.

PROPRIETÀ

Vedi quanto indicato al precedente punto: "CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO"; al momento dell'assegnazione il bene sarà di proprietà



per 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno edificabile sul quale è stato realizzato l'edificio nel quale è compreso l'unità immobiliare in oggetto, è stato acquistato da due persone fisiche in comunione con la coniuge con atto di compravendita; per il seguito, si veda quanto indicato al precedente punto:

“CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO”.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dal suddetto atto di divisione risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di BOLOGNA in data 12.07.2017 ai numeri 32369/5694, gravante, tra altro, sul diritto di proprietà di quanto in oggetto, derivante dalla citata Sentenza traslativa di esecuzione in forma specifica, numero 2527/2004, in data 01.06.2004, trascritta a Bologna in data 12.07.2017 ai numeri 32368/21856.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio



di Bologna in data 23.02.2023 ai numeri 8772/6492.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Monte San Pietro (BO), si evince quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967; la documentazione reperita è la seguente:

- Concessione edilizia n. 490/91 prot. n. 11494 del 27.08.1992, per la "Costruzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione da edificare in località Monte san Giovanni";
- Variante in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente, richiesta con n. 284/94 prot. n. 7132 del 07.07.1994;
- Concessione in sanatoria del 14.07.1998, pratica n. 201/95 con relativo certificato di abitabilità in data 10.03.1999.

In occasione del sopralluogo ed a seguito della comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state rilevate difformità di modesta entità nelle partizioni interne.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 135'050.16

Conformità impianti.

Non sono state reperite presso gli uffici comunali le certificazioni relative agli impianti.

Nel contratto di locazione di seguito specificato, una persona diversa



dalla proprietà ad oggi, dichiara di essere in possesso della suddetta documentazione, ma non è stato possibile ottenerne copia; pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 C.C. gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Spese condominiali.

Non esiste condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 15.12.2022 con codice identificativo n. 03173-387862-2022, valevole sino al giorno 15.12.2032, dove si attesta che l'unità immobiliare oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è occupata in virtù di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate il 21.12.2022, di durata pari a 4 anni, con prossima scadenza il 30.11.2026; il contratto prevede che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dandone preavviso al locatore almeno 6 mesi prima della scadenza.

Si precisa che il locatore indicato nel contratto è una società, che non è proprietaria dell'immobile per quanto sopra descritto; di conseguenza l'immobile è occupato senza titolo, quindi libero al Decreto di Trasferimento. Il canone di locazione è pari ad Euro 550 mensili; l'importo è da ritenersi congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE



Localizzazione. L'edificio è situato nel centro abitato della frazione di Monte San Giovanni in comune di Monte San Pietro, posto lungo la valle del fiume Lavino in contesto collinare a sud ovest di Bologna ad una distanza di circa 20 km dal capoluogo.

L'edificio. Si tratta di un piccolo edificio posto sul versante sinistro del Lavino, ai limiti dell'abitato della frazione di Monte San Giovanni, a mezza costa consistente in 2 livelli fuori terra ed un livello parzialmente interrato.

La pianta consiste in due corpi rettangolari parzialmente adiacenti tra loro, con due accessi per ogni corpo di fabbrica.

Nella porzione dove è distribuito l'appartamento oggetto di perizia, che misura in pianta m 13.45x9.85, sono distribuiti un alloggio per piano (complessivi 3 alloggi, ai piani seminterrato, terra e primo) oltre a 3 cantine al seminterrato e, sempre al seminterrato, un'autorimessa posizionata a monte, fuori dall'area di sedime del fabbricato, con soprastante terrazzo di pertinenza dell'alloggio del piano terra.

La struttura è mista, con in setti di muratura e pilastri interni in c.a., solette dei balconi, delle rampe scale, del cornicione del coperto e muri controterra in c.a.; solai e copertura a falde in laterocemento.

I prospetti sono in muratura faccia a vista, la lattoneria è in rame, il manto di copertura è in tegole, gli scuri sono in legno mordenzato con bancali in cemento.

L'unità immobiliare. È posta all'ultimo piano (piano primo), con cantina ed autorimessa al piano seminterrato; l'alloggio occupa tutto il piano, eccetto la porzione del vano scala comune, ha affacci sui 4 lati e



consiste in un soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni ed un ampio terrazzo accessibile da 2 delle camere.

L'unità consta di finiture di livello medio, tipiche degli anni di costruzione del fabbricato, come di seguito descritto:

- Pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti eccetto le camere, con listelli in legno;
- Rivestimento delle pareti dei bagni e zona cottura in ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e tinta a tempera;
- Bagno principale dotato di lavello, vaso, bidet e vasca con idromassaggio; bagno di servizio con lavatoio, vaso, bidet, doccia, carico/scarico lavatrice; tutti dotati di rubinetteria monocomando.
- Porte interne in legno del tipo "tamburato" con finitura in legno mordenzato, complete di ferramenta;
- Infissi in legno mordenzato con vetrocamera.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano a mezzo di caldaia murale stagna posta nella cucina, con produzione dell'acqua calda e radiatori in ghisa.

L'unità è dotata di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di media qualità.

La cantina al piano seminterrato è accessibile dal vano scala comune attraverso l'androne delle scale ed è priva di illuminazione.

Il livello delle finiture e della manutenzione delle parti comuni è medio; al piano seminterrato si segnala la presenza di umidità e di infiltrazioni diffuse, in locali non oggetto di procedura eccetto l'autorimessa, che è interessata da infiltrazioni rilevanti dal soffitto,



ovvero dalla pavimentazione del soprastante terrazzo dell'unità immobiliare del piano terra; è di ampie dimensioni (circa mq 40 lordi), dotata di portone metallico basculante motorizzato, con porta di accesso pedonale; pavimentazione in gres, pareti controterra in c.a., pareti interne in laterizio grezzo e solaio in laterocemento non intonacato e impianto elettrico in esterno.

All'autorimessa (sub. 10) si accede tramite corsello esclusivo (sub. 11) con accesso dalla via Venezia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie lorda del bene in oggetto è indicativamente pari a:

Appartamento	mq	115
Terrazzo	mq	30
Cantina	mq	3
Autorimessa	mq	40
Corsello esclusivo	mq	38

La superficie commerciale, parametrizzata come indicato nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998, è pari a mq 149.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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**, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 225'000.00



Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra

descritto, si propone il seguente importo (percentuale di

abbattimento circa 25%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 170'000.00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 25/03/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Andrea Armaroli)

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catasto Fabbricati
3. Planimetrie Catastali
4. Mappa catastale ed elaborato planimetrico
5. Elaborato stato legittimo
6. Abitabilità
7. Pianta monocale ed autorimessa con difformità
8. Atto di provenienza
9. Relazione notarile
10. Documento qualificazione fiscale
11. Attestato di Prestazione Energetica



12. Verbale di primo accesso

13. Contratto di locazione

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

PDF

o Documentazione fotografica

o Perizia anonima

o Perizia

WORD

o Allegati alla perizia (unico file in PDF)

o Perizia anonima

o Perizia

