

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

n.42/23 R.G.Es.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

LOTTO UNICO

Udienza: 04.12.2023

ore 12:00

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

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, la sottoscritta 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 PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 22.02.2023 al n. 8543 del registro generale ed al n. 6334 del registro particolare a favore di **XXXXXXXXXX** è stato pignorato il seguente immobile al Sig. ESECUTATO:

- n. 1 unità immobiliare sita nel comune di Galliera;

- n. 1 autorimessa sita nel comune di Galliera.

Tali immobili sono identificati nella **Nota di trascrizione** allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Galliera

- Foglio 47 – particella 876 – subalterno 28

- Foglio 47 – particella 876 – subalterno 15

Per la complementarietà dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre la vendita in un LOTTO UNICO. Trattasi di BENE INDIVISIBILE.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il signor ESECUTATO risulta essere titolare per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Si tratta di un'unità immobiliare al piano primo, con annesso vano ad uso autorimessa al piano terra, sita in Comune di Galliera alla via Costruttori di Pace, 9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Galliera intestato a:

“XXXXXXXXX NATO IN BANGLADESH (EE) IL 16-06-1973 - C.F. XXXXXXXXXXXXX”
(PROPRIETÀ 1/1)

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
47	876	28	V. COSTRUTTORI DI PACE 9		A/3	2	3,5 vani	253,06
47	876	15	V. COSTRUTTORI DI PACE 9		C/6	3	19 mq	76,54

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di

trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

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, ed in particolare:

- corte comune ai subb. 26, 28, 29, 30, 34, 36, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, identificata al Fg. 47 Part. 876 sub 1;

- corsello comune ai subb. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 28, 29, 30, 42, 43, 44, 45, identificato al Fg. 47 Part. 876 sub 2;

- portico comune ai subb. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 28, 29, 30, 42, 43, 44, 45, identificato al Fg. 47 Part. 876 sub 4;

- ingresso e vano scala comune ai subb. 26, 28, 29, 30, 42, 43, 44, 45, identificato a Fg. 47 Part. 876 sub 44.

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

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della rag. XXXXXXX di Galliera.

L'esecutato risulta in ritardo con le spese condominiali.

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile il 25/09/2023. Nei confronti del condominio, risulta una posizione debitoria complessiva (spese di gestione ordinaria fino al 31/12/2023) di € 1.596,54 relativa all'esecutato e di € 240,55 relativa all'attuale inquilino; le spese per la gestione ordinaria 01-01-2023/31-12-2023 che ammontano complessivamente a € 332,94 (ripartite tra esecutato e inquilino).

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con beni comuni da più lati, muri perimetrali, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

ESECUTATO NATO IN BANGLADESH (EE) IL 16-06-1973 - C.F. XXXXXXXX* (PROPRIETÀ 1/1)

* C.F. validato in anagrafe tributaria.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. ESECUTATO per acquisto dalla società "XXXXXXXX", in virtù di atto di compravendita a ministero notaio XXXXXXXX in data 12/12/2005 Rep. 102429/25633, trascritto a Bologna il 22/12/2005 ai n.ri 74511/44365.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Il sig. ESECUTATO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 11.04.2023, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

➤ **Iscrizione NN 74512/20441 del 22/12/2005**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di XXXXXXXX da Bologna (BO) in data 12/12/2005 rep. N. 102430/25634 a favore di XXXXXXXXX sede Brescia (BS) C.F. XXXXXXXX contro ESECUTATO

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

nato il 16/06/1973 in BANGLADESH (EE) C.F. XXXXXXXXX debitore non datore XXXXXXXX nato il 08/07/1971 in BANGLADESH (EE) C.F. XXXXXXXX

Importo capitale euro 160.000,00, importo totale euro 272.000,00 e durata 30 anni.

► **Trascrizione NN 8543/6334 del 22/02/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da XXXXXXXX con sede in Bologna (BO) in data 24/01/2023 rep. N. 12467 a favore di XXXXXXXX sede MILANO (MI) C.F. XXXXXXXXX contro ESECUTATO nato il 16/06/1973 in BANGLADESH (EE) C.F. XXXXXXXXX

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad **Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliera risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo le NTA del PSC, (prima approvazione: adottato con delibera C.C. n. 40 del 28/04/2011 e approvato con delibera C.C. n. 35 del 27/06/2011 e successive varianti) la zona in cui ricade negli “Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)”.

Descrizione degli Ambiti

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Galliera, è risultato che per il fabbricato comprendente l'unità abitativa in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di costruire rilasciato il 29/09/2004 Prot. 14181
- D.I.A. n.62/2005 presentata in data 20 Ottobre 2005 Prot. 24964
- richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità in data 15/11/2005 prot. 16134.

Trattasi di fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967.

Nel corso dell'ispezione dell'immobile si è verificata la conformità rispetto allo stato legittimo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di nuovo Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 5 ottobre 2023, codice identificativo n. 05011-480732-2023 dall'Ing. XXXXXXXX, numero di accreditamento 05011, valevole sino al 5

ottobre 2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e l'autorimessa risultano locati con contratto di locazione abitativa a canone agevolato (opzione cedolare secca) ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 09/12/1998 n. 431, **OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** in quanto stipulato in data 01/09/2013 e registrato il 14/09/2013 al prot. 13091411475264084 tramite Servizio Entratel.

Tale contratto ha avuto prima scadenza in data 31/08/2017 con rinnovo automatico ogni 4 anni con prossima scadenza al 31/08/2025.

Il canone di euro 500,00 mensili è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Galliera (BO) in via Costruttori di Pace n.9.

Si tratta di una porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano primo, con annessa un'autorimessa al piano terra.

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, con pareti perimetrali costituite da muratura intonacata, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale condominiali.

E' presente un ingresso carrabile dalla strada dal quale si accede all'autorimessa.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo oggetto della stima è costituita da una zona giorno con balcone, disimpegno, due stanze da letto e bagno.

Struttura – Finiture (Abitazione) Il fabbricato presenta caratteristiche

estetiche discrete con struttura portante in muratura (e c.a.) e solai di piano presumibilmente laterocementizi. L'altezza interna è di m 2,70 circa. Le finiture dell'unità abitativa (che risultano **discrete**) comprendono:

- infissi (finestre) con vetro-camera
- infissi in legno
- sistemi di oscuramento mediante avvolgibili
- pavimenti in gres
- la cucina presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- battiscopa in quasi tutti gli ambienti
- sono presenti numerose tracce di umidità e scrostamento intonato, principalmente nella zona notte e nel bagno

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;
- citofono
- sistema di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni
- predisposizione impianto di climatizzazione.

Si precisa che gli elettrodomestici, le macchine dell'impianto di condizionamento e la maggior parte dell'arredamento risultano di proprietà dell'attuale affittuaria.

Struttura – Finiture (autorimessa). L'autorimessa si presenta in condizioni discrete; le pareti e il soffitto sono tinteggiate, l'ambiente è pavimentato. Essa ha un'altezza di 2,70 m circa.

CONFORMITA' IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e 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 COMMERCIALE

CONSISTENZA DEL BENE

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

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
Appartamento	68,00	1,00	68,00
Autorimessa	19,00	1,00	19,00

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e,

infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Unità immobiliare mq. 68,00 x €/mq 1.250,00 = € 85.000,00

Autorimessa = 19,00 x €/mq 650,00 = € 12.350,00

Si assume come valore dell'immobile € 97.350,00

Effettuando l'abbattimento dovuto allo stato occupazionale **il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile locato è di € 90.000,00**

Detraendo il 10% circa (€ 10.000,00) per tenere conto della vendita forzata si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 80.000,00

(euro ottantamila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 25 ottobre 2023

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa

- Planimetria catastale
- Elenco subalterni
- Elaborato planimetrico
- Atto di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- APE

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

- Perizia senza nomi (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- APE