

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.71/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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 SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

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 DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 aprile 2022,

registro generale n. 21097, registro particolare n. 15054.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di

Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 19, via Caduti di Cefalonia 19, piano

T, categoria C/3, classe 3, consistenza 169 mq, superficie catastale:

214 mq; rendita catastale: € 288,03.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota

proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenti alle unità

pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 22, via Caduti di Cefalonia 19, piano

T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18,

19 e 21.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

- Laboratorio sito al piano terra di un complesso plurifamiliare

composto da open space, locale ad uso mensa e servizi igienici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di**

Monterenzio, Provincia di Bologna al:

Silvia Platti
Architetto

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 19, via Caduti di Cefalonia 19, piano

T, categoria C/3, classe 3, consistenza 169 mq, superficie catastale:

214 mq; rendita catastale: € 288,03.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota

proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità

pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 22, via Caduti di Cefalonia 19, piano

T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18,

19 e 21.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei

verbali di pignoramento **non concordano** in quanto presso l’Agenzia delle

Entrate risulta ancora proprietario dei beni il padre dell’esecutato, non

essendosi perfezionata la successione alla morte di quest’ultimo.

Si rileva che oltre ai subalterni riportati nel verbale di pignoramento sono

presenti anche dei beni comuni non censibili da trasferire insieme agli altri

immobili.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

Come da atto di vendita: *“Tali terreni sono compravenduti nello stato di*

fatto in cui oggi si trovano – stato ben noto alle parti compratrici che lo

dichiarano di loro pieno gradimento – comprensivamente ad azioni, ragioni,

usi e diritti inerenti, e con le servitù attive e passive contenute o richiamate

Silvia Platti
Architetto

nei rogiti Lippi Bruno 23.6.1965, 16.6.1965, Luti 11.10.1963, 18.11.1964,

10.7.1969, Rossi 22.9.1967, 14.4.1967, 8.1.1968 nonché nei miei atti

15.4.1969, 19.5.1970, 30.5.1970, 4.6.1970. [omissis]

L'acquirente e il venditore convengono a favore del terreno qui

compravenduto nonché delle costruzioni ivi erigende una perpetua servitù di

passaggio per l'accesso con persone, veicoli, carri, autocarri ed animali

alla via Provinciale dell'Idice sulla strada privata di nuova costruzione

larga metri sei con andamento nord-sud ed a tal riguardo le parti

costituiscono altresì detta servitù sulla porzione del terreno in contratto nel

lato ovest su cui insiste parte di detta strada.

Su tale strada privata la parte acquirente ha servitù attiva di passaggio per

condutture aeree e sotterranee di qualsivoglia genere.

Il terreno in contratto e le costruzioni eventualmente ivi erigende hanno

diritto di allacciamento al collettore di fognature oggi esistente lungo detta

strada privata, nonché servitù attiva di passaggio perpetua per una

conduttura sotterranea, onde allacciarsi alla fognatura lungo la via

dell'Idice, lungo il confine tra i mappali 298 e 309 e precisamente nel

mappale 309 di una distanza massima di metri 2 dal confine stesso.

L'acquirente costituisce a carico del terreno in contratto lungo tutto il tratto

di nord ovest (in confine con il terreno di cui al rogito Luti 10.7.1969) una

servitù perpetua di passaggio per acquedotto a favore della proprietà

residua della venditrice ed erigende costruzioni.

L'acquirente e il venditore convengono a favore del terreno in contratto,

mappale 306, il diritto di allacciarsi con una fognatura a servizio

dell'erigendo fabbricato alla fognatura attualmente esistente lungo il

Silvia Platti
Architetto

confine della strada provinciale dell'Idice e lungo il lato sud in confine con i

[omissis] con l'avvertenza che questo ultimo tratto di fognatura serve il

terreno acquistato da [omissis] con mio rogito 30/05/1970.

L'acquirente provvederà a sua cura e spese all'allacciamento all'acquedotto

oggi esistente lungo la via privata larga sei metri ed a tal fine la venditrice

costituisce a favore dell'acquirente servitù per passaggio di acquedotto

interrato, ad una profondità minima di metri 1,20 lungo il confine tra il

mappale 145 ed il mappale 304, ed insistente sotto il mappale 145 di una

distanza di metri 2 sul confine con il mappale 304."

Inoltre è riportato nel secondo atto: "Il lotto in oggetto ha diritto di

attraversare con condotte e fognature interrate, di qualsiasi specie, il

mappale 309 del foglio 18 lungo il confine sud ovest (con il mappale 298).

[omissis] I beni vengono trasferiti, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano con tutti gli inerenti diritti ed obblighi, in particolare quelli

contenuti e richiamati nei titoli di provenienza che la parte acquirente

espressamente accetta, e si assume, anche ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 1341 C.C., accessioni, servitù attive e passive se e come esistono ed

abbiamo legale ragione di esistere, nonché con tutti gli obblighi diritti,

servitù e quant'altro convenuti nella sottoscrizione di cui alla scrittura

ricevuta dal Dr. Mario Corna, sopra indicata, che la parte acquirente

dichiara di ben conoscere subentrando nella stessa per quanto la riguarda.

In particolare l'acquirente dichiara di conoscere che esiste una servitù

perpetua a favore del Demanio dello Stato trascritta il 7 luglio 1975 all'art.

7878. Resta peraltro estinta qualsiasi servitù ex art. 1069 C.C."

VINCOLI ED ONERI

Silvia Platti
Architetto

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili
eccetto quanto già citato.

CONFINI

L'edificio confina a sud area verde e sui restanti lati con altri fabbricati.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, piena proprietà (catastralmente l'immobile risulta ancora intestato al padre deceduto);

Catasto Fabbricati del Comune di Montereenzio, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 19, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 169 mq, superficie catastale: 214 mq; rendita catastale: € 288,03.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 22, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 13, 14, 18, 19 e 21.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 16 giugno 1970, registrato a Bologna il 13 luglio 1970 al n. 9887, trascritto a Bologna il 18 luglio 1970 al n. 10847.

Silvia Platti
Architetto

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 18 maggio 1981, registrato a Bologna il 02 giugno 1981 al n. 10137, trascritto a Bologna il 28 maggio 1981 r.d. 14557, r.p. 10113.

Con successione ex lege in morte del Sig. [omissis], apertasi in data 4 agosto 2014, con dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 8 settembre 2016 al n. 2681 vol. 9990/16 e trascritta a Bologna il 24 ottobre 2016 al r.g. 48065 e r.p. 32362, la quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ del diritto di piena proprietà veniva devoluta a favore del Sig. [omissis].

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE: trattasi di successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sottoindicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca giudiziale .../...;**
- **Ipoteca giudiziale .../...;**
- **Pignoramento immobiliare .../...**

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

Il fabbricato è stato edificato con una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi,

Concessione n. 802 prot. 1667 del 29/9/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, uffici ed abitazione.

Il 15/02/1984 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 1187 prot. 5427 per varianti.

Successivamente è rilasciata una Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, concessione n. 3886

pratica n. 98/3886 del 21/08/1998 per la divisione di un capannone ad uso laboratorio.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

In entrambe le planimetrie agli atti vi sono leggere difformità dimensionali e non è rappresentato il piccolo ufficio realizzato con una chiusura vetrata.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche dimensionali, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge previsti.

Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Il tecnico consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo

Silvia Platti
Architetto

tecnico di fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il laboratorio è dotato di un Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 08 febbraio 2023, codice identificativo 06163-403131-2023 a firma dell'Ing. Vincelli Annalisa, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 08 febbraio 2033. Nel predetto certificato si attesta che l'oggetto in perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta occupato, senza titolo, da macchinari e attrezzature di proprietà di un inquilino del fabbricato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un laboratorio

Silvia Platti
Architetto

all'interno di un complesso edilizio situato a Monterenzio in via Caduti di

Cefalonia 19/2.

Dalla corte comune si accede ai locali caratterizzati da un grande un open space, nel quale è stato ricavato un piccolo ufficio, un locale ad uso mensa un servizio igienico e uno spogliatoio (entrambi privi di sanitari).

Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è mediocre così come i locali dove si segnalano diversi problemi di infiltrazioni dal muro retrostante controterra e dal lastrico di copertura.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, non è presente cappotto e la finitura è prevalentemente composta da intonaco.

Le porte e i portoni sono in alluminio con vetro singolo, le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli infissi interni (finestre) sono in alluminio con vetro singolo. Non sono presenti oscuramenti né inferriate.

Nell'open space il pavimento è in cemento battuto mentre negli altri locali vi sono pavimenti e rivestimenti ceramici.

Gli impianti presenti sono, nello specifico:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;
- non è presente un impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è sito nel Comune di Monterenzio. Le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono facilmente raggiungibili in macchina o con mezzi pubblici.

Non è presente amministratore di condominio.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Silvia Platti
Architetto

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 consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il

metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni

di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito.

Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare $231,23 \text{ mq} \times 100\% = \underline{231,23 \text{ mq}}$

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti

al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 231 mq

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Silvia Platti
Architetto

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari,

Silvia Platti
Architetto

dalle associazioni professionali di immobiliari.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 500,00 (cinquecento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq. 231 Euro/mq. 500 = Euro 115.500

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 115.500 x 20% = Euro 23.100

Euro 115.500 – 23.100 = Euro 92.400

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle

Silvia Platti
Architetto

caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 92.000 (novantaduemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario.

Con osservanza

Bologna 20/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti