

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 301/22 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 23/10/2023

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 9:10

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
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 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.

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 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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 20/12/2022 al N. Reg. Gen. 66348 e N. Reg. Part. 47219 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 79:

○ Mapp. 71, Sub. 17 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 46 mq, Rendita 263,39 euro, via Jacopo Di Paolo n.

45, piano S1;

Il tutto a favore di ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano seminterrato dello stabile, a sua volta costituita da un monolocale con bagno, oltre ad una cantina ed un'area esterna di pertinenza al medesimo piano dell'edificio. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via Jacopo Di Paolo n. 45; per una superficie commerciale indicativa di circa 43,00 mq. l'appartamento, di circa 4,00 mq la cantina e di circa 10,00 mq la corte esterna di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO), beni intestati a:

- ..., **proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 79:

- o Mapp. 71, Sub. 17 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 46 mq, Rendita 263,39 euro, via Jacopo Di Paolo n. 45, piano S1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Segnalo che la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato: sono presenti abusi interni non rappresentati e

che dovranno essere sanati da parte dell'aggiudicatario, con conseguente aggiornamento della planimetria tramite apposita pratica DOCFA (100,00 € di diritti di segreteria oltre spese tecniche e accessori).

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, tenuto anche conto che gli immobili si trovano all'interno di un condominio costituito.

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

Evidenzio inoltre, dall'elaborato planimetrico del Foglio 79 - mappale 71 e relativo elenco subalterni:

- Sub. 41: B.C.N.C. (RAMPA E CORSELLO) AI SUBALTERNI DAL 33 AL SUB. 40
- **Sub. 42**: B.C.N.C. (RAMPA DI ACCESSO) AI SUBALTERNI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-31-32-54-55
- **Sub. 43**: B.C.N.C. (ACCESSO PEDONALE) AI SUB. 17,18,19 E 20
- **Sub. 44**: B.C.N.C. (ATRIO, VANO SCALE, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO E CORRIDOIO CANTINE) AI SUBALTERNI DAL 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-31-32-54-55
- Sub. 45: B.C.N.C. (ACCESSO PEDONALE) AI SUB. 23,24,25 E 26
- **Sub. 46**: B.C.N.C. (RAMPA DI ACCESSO ALL'INGRESSO PRINCIPALE) AI SUBALTERNI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-31-32-54-55
- **Sub. 47**: B.C.N.C. (MANUFATTO UTENZE HERA) AI

SUBALTERNI DAL 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-3- 0-31-32-

54-55

- **Sub. 48:** B.C.N.C. (MANUFATTO UTENZE ENEL) COMUNE A TUTTI I SUB

- **Sub. 49:** B.C.N.C. (MANUFATTO UTENZE ACQUA) COMUNE A TUTTI I SUB

- **Sub. 50:** B.C.N.C. (LASTRICO DI COPERTURA) COMUNE A TUTTI I SUB

- **Sub. 53:** B.C.N.C. (VANO TECNICO) AI SUBALTERNI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-3- 0-31-32-54-55

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Muri perimetrali esterni del fabbricato, eventuali parti comuni dello stabile, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta in proprietà di:

- ..., **proprietà per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita stipulato a ministero del notaio ... in data 20/12/2007 numero 18766 di repertorio e raccolta numero 11178, trascritto a Bologna il 28/12/2007 all'Art. N. Part. 45690, per acquisto

fattone dalla Società ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto il Sig. ... dichiarava di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili

pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca volontaria** per euro 150.000,00 iscritta a Bologna in data

28.12.2007 al n. 19272 reg. particolare, a garanzia di un mutuo di

euro 100.000,00, a favore della ..., annotata di cessione di ipoteca a

favore di ... in data 19.1.2022 al n. 229 reg. particolare, gravante la

consistenza immobiliare in oggetto, a carico del signor ...;

2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per euro 63.407,64

iscritta a Bologna in data 21.1.2016 al n. 355 reg. particolare, a

garanzia di un debito di euro 31.703,82, a favore di ..., gravante la

consistenza immobiliare in oggetto, a carico del signor ...

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di

registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto

di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive

dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1

settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi

presentata il 29/05/2023 al Prot. N. 383368, sono stati forniti in visione i

seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

○ Nulla Osta N. 9004 rilasciato il 03/10/1961, a seguito della domanda

presentata il 05/06/1961 al Prot. N. 32866 per la realizzazione di un

fabbricato ad uso artigianale e residenziale,

○ Nulla Osta N. 9267 rilasciato il 13/08/1962, a seguito della domanda

presentata il 24/05/1962 al Prot. N. 29960 per varianti alla licenza di cui

al punto precedente,

○ Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità rilasciata il 09/11/1962 a

seguito della domanda presentata il 14/02/1962 al Prot. Gen. N. 9686,

○ Concessione Edilizia N. 12706 rilasciato il 17/04/1992, a seguito della

domanda presentata il 05/08/1990 al Prot. N. 57181 per opere interne ed

esterne e richiesta di cambio d'uso parziale,

○ Comunicazione di Inizio Lavori ex art. 26 Legge 28/02/1985 depositata il

05/07/1991 al Prot. N. 43519 per opere interne di demolizioni tramezze,

○ Concessione Edilizia rilasciata il 27/05/1994, a seguito della domanda

presentata il 21/12/1993 al Prot. N. 124611 per varianti alla concessione

N. 12706,

○ Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell' art. 8 comma 7 Legge

88/95, depositata il 22/04/1995 al Prot. N. 60816 per opere di

adeguamento igienico sanitario relative ad un bagno,

○ Autorizzazione all'uso rilasciata il 09/12/1998 a seguito della domanda

presentata il 13/11/1998 al Prot. Gen. N. 172073, relativa all'intero

edificio e riguardanti la concessione N. 124611/93,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 22/06/2001 al Prot. N. 108663

per modifiche interne,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 17/02/2005 al Prot. N. 33874 per

opere di ristrutturazione parziale e cambio d'uso dei vani al piano

seminterrato,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 09/02/2006 al Prot. N. 28230 per

varianti alla DIA di cui al punto precedente,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 06/11/2007 al Prot. N. 261906

per ulteriori varianti alle DIA di cui ai due punti precedenti,

○ Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità depositato il

15/11/2007 al Prot. N. 270334 per varianti alla DIA di cui al punto

precedente,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 02/07/2009 al Prot. N. 172382

per la realizzazione di pensiline esterne.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto

nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e

delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità

immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di

massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a

disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo

effettuato, lo scrivente rassegna alcune difformità interne relative alla

realizzazione di alcune murature tramezze a delimitare la zona cucina.

Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione massima

di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.

Ogni opera relativa alla remissione in pristino o alla sanatoria delle opere abusive è da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, in data 23/08/2023, codice identificativo 01924-467056-2023, valevole sino al giorno 23/08/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 265,40 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato senza titolo, con contratto di occupazione temporanea stipulato con la Custodia Giudiziale del bene. Trattasi pertanto di un immobile da considerarsi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Jacopo Di Paolo n. 45.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante di tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte costituita da elementi intonacati e tinteggiati o rivestiti in listelli di laterizio a vista. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura piana realizzata con struttura analoga, con manto superficiale calpestabile.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale ed un piano interrato adibito in parte a residenziale ed in parte a cantine. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture

portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani ed è da intendersi

ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è composto da una porzione di detto fabbricato

ad uso residenziale ubicata al piano seminterrato dello stabile e a sua volta

costituita da un monocale con bagno, oltre ad una cantina ed un'area

esterna di pertinenza al medesimo piano dell'edificio.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da

considerarsi discreti:

- Ingresso indipendente tramite una piccola corte di proprietà esclusiva,
- Porta interna con serratura blindata,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,
- Altezza interna di circa 280 cm,
- Pavimento interno realizzato tramite piastrelle in gres,
- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,
- Rivestimento dell'angolo cottura costituito da piastrelle in materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera,
- Oscuranti tramite elementi a battente in legno,
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento costituiti da un elemento tipo "UNICO" di cui non è stato possibile verificare il funzionamento,
- Produzione di ACS tramite boiler autonomo alloggiato in bagno,
- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia

interna alle murature,

- Impianto citofonico semplice,

- Area esterna pavimentata con piastrelle in gres e parapetti di delimitazione dal corsello condominiale in ferro verniciato,

- Cantina pavimentate tramite piastrelle in gres e pareti interne tinteggiate,

- Porta della cantina in lamiera,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi scarso: segnale ad esempio evidenti macchie di umidità sulle pareti esterne.

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

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 43,00

Cantina ca. mq 4,00

Corte esterna ca. mq 10,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Jacopo Di Paolo n. 45.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua 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 del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 2.300,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	43,00	98.900,00 €

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Bologna
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile ventennale (copia)

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)