

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA	
	ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	N. 259/23
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 1	
	Piena proprietà su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, tre terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra.	
	Immobile regolare, privo di Autorizzazione di abitabilità o documento equipollente.	
	Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc), per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 63,00, terrazzi mq. 41,00, autorimessa mq. 20,00, posto auto mq. 12,00.	
	Classe energetica C.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Imola</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 33</u>	
	○ Map. 1344 sub. 12, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 72 (escluse aree scoperte mq. 63), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P1;	
	○ Map. 1344 sub. 8, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC €	

78,09, via Armando Gardi snc, PT;

o Map. 1340 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC €

37,80, via Armando Gardi snc, PT.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare F 33 M 1344 sub 1,

BCNC corsello carrabile e vano contatori comune a tutti i sub del M 1344; F

33 M 1344 sub 2 BCNC verde, portico e scala PT, P1 e P2 comune ai sub

11, 12, 13, 14, 15 e 16 del M 1344; F 33 M 1340 sub 1 BCNC ingressi

pedonali e carrabili e verde comune a tutti i sub del M 1344 e comune ai sub

2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del M 1340.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

N.B.: i beni esaminati si trovano all'interno di un comparto non ultimato,

occorrerà instaurare servitù di passaggio pedonale e carrabile sui M 1341 e

1347 del F 33 (beni oggetto di vendita del lotto n. 7 della presente

procedura), già adibiti a nuova strada privata, a favore di tutti i subalterni del

F 33 M 1344 e a favore dei subalterni da 1 a 8 compreso del F 33 M 1340

del Comune di Imola.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

06/10/2023 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria --;

- Ipoteca volontaria --.

Trascrizioni:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù di

attraversamento pre la realizzazione delle utenze, a favore dei M 945,

84 e 982 del F 53 del Comune di Imola a carico dei M 1268 e 1086

(soppressi, attuali Mappali oggetto di relazione) relativamente alla

parte che sarà destinata a strada, secondo il progetto già presentato --;

- Pignoramento immobiliare n. --, per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Situazione amministrativa condominiale regolare.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita di terreno.

REGIME FISCALE

La Società esecutata **E**' qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **E**' un fabbricato abitativo.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge

“Tupini”.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il

regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

- o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il

12/02/2009 PG 7458;

- o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

- o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il

21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

- Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di “Hera”, “Hera Luce” e della commissione “Area Blu”; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo proquota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.

Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

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 stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 104.499,36 (di cui € 85.029,84 appartamento, € 13.119,12 autorimessa, € 6.350,40 posto auto).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 10/10/2014, codice identificativo 02269-113292-2014-Rev01, valevole sino al 10/10/2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

N.B.: in caso di scadenza del presente attestato prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'immobile sarà corredato da nuovo A.P.E. che potrebbe anche non confermare la classe energetica sopra riportata.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra -- e ---, contratto di anni 4 con tacito rinnovo. Stipulato in data 01/11/2016, canone pattuito € 6.600,00/anno, importo rettificato in data 27/03/2019 in € 5.400,00/anno (€ 450,00/mese), con aggiornamento automatico annuo pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (canone attuale € 495,77). **A mente ex art. 2923, comma 3 c.c. si ritiene il canone congruo.**

Contratto registrato il ---. Sulla possibile opponibilità o meno del contratto alla presente procedura il Giudice si esprimerà in sede di udienza ex art. 569 CpC.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Imola frazione Sesto
Imolese, in zona residenziale dotata di discreti servizi commerciali.
Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare privo di ascensore, edificato nel 2009 e anni seguenti.
Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, privo di piani interrati ed è composto da struttura mista in muratura e c.a., pareti pietra a vista, copertura a quattro acque con manto in laterizio.
L'unità immobiliare in oggetto è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, tre terrazzi. Autorimessa e posto auto al piano terra.
Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono discreti:
<ul style="list-style-type: none"> ○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura; ○ Pavimenti: in ceramica; ○ Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso blindato; ○ Finestre e portefinestre: in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica; ○ Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante; ○ Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti; ○ Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in alluminio; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

o Autorimessa: con portone basculante in lamiera, pavimento in cemento lisciato, presenza di pilozzo.

Distanze: da Imola circa km 14, da Medicina circa km 10, da Bologna circa km 40.

Si segnalano problemi, comuni a tutti gli appartamenti, agli impianti di smaltimento acque sia chiare che scure.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	63,00	indice mercantile applicato 1,00
--------------	---------	-------	----------------------------------

terrazzi	ca. mq.	41,00	indice mercantile applicato 0,33
----------	---------	-------	----------------------------------

autorimessa	ca. mq.	20,00	
-------------	---------	-------	--

posto auto	ca. mq.	12,00	
------------	---------	-------	--

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 76,00. L'autorimessa e il posto auto vengono valutati a corpo.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, tre terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra.

Immobile regolare, privo di Autorizzazione di abitabilità o documento equipollente.

Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati" il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **1.400,00 €/mq.**

Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

76,00 mq. (sup. commerciale) x 1.400,00 €/mq. = € 106.400,00

Autorimessa e posto auto scoperto € 12.000,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 118.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 10%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 106.000,00