

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 234/22**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 26.06.2023**

**PREMESSA**

**Ore 9.10**

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
- 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 15 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 presentato a Bologna al n. 12 in data 21.10.2022, Reg. Gen. 54656 Part. 38762, è stata pignorata ai sigg.

**Esecutati la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di GRIZZANA MORANDI (BO):

1. Foglio 20, Mapp. 185, sub 2, Categoria C/6, Consistenza 23 mq, via Puzzola 5, piano T (autorimessa).

2. Foglio 20, Mapp. 185, sub 4, Categoria A/3, Consistenza 6,5 vani, via Puzzola 5, piano T - 2 (abitazione).

\* \* \*

**CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione,  
consistente in appartamento ed autorimessa, così composta:

a piano secondo → ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno,  
tre camere e un bagno.

a piano terra → un ripostiglio ed un bagno.

a piano terra → una autorimessa.

L'immobile è sito nel Comune di GRIZZANA MORANDI (BO) in via  
Puzzola 5, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa 117,38 mq  
e di circa 28,00 mq l'autorimessa.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente  
identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di GRIZZANA MORANDI (BO) beni  
intestati a:

1. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

2. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

Catasto Fabbricati del Comune di GRIZZANA MORANDI (BO):

○ Foglio 20, Mapp. 185, sub 2, Categoria C/6, Consistenza 23 mq, via  
Puzzola 5, piano T (autorimessa).

○ Foglio 20, Mapp. 185, sub 4, Categoria A/3, Consistenza 6,5 vani,  
Rendita € 335,70, via Puzzola 5, piano T - 2 (abitazione).

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente

con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per l'indicazione di

un'apertura (finestra) a piano primo ad oggi non esistente.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono

comuni per legge o destinazione, in particolare, come riportato nell' Atto a

ministero del Notaio rogante stipulato in data 09 novembre 2004 n.

25097/13284 di rep., trascritto a Bologna in data 15 novembre 2004 ai n.ri

57896/39979, [...] *la comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) del sottotetto,*

*dell'area cortiliva di pertinenza circostante e sottostante il fabbricato di cui*

*fa parte l'immobile in oggetto, distinta al Catasto Terreni del suddetto*

*Comune con il FG 20, part. 185, ente urbano della superficie di are 1.98*

*(comprensiva delle ex particelle 161 e 178), nonché del fabbricato*

*accessorio distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune con il fg 20,*

*part. 179, ente urbano della superficie di are 0.12.*

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti o aventi ragione legale di

esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in

data 09 novembre 2004 n. 25097/13284 di rep., trascritto a Bologna in data

15 novembre 2004 ai n.ri 57896/39979, in particolare la servitù di accesso al

sottotetto che avvien ad una botola posta all'ingresso del sub 4. Il tutto come

appare nella copia dell'atto notarile di seguito allegato.

#### **VINCOLI E ONERI**

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge

o destinazione.

#### **CONFINI**

Altre proprietà, parti comuni condominiali, via Puzzola, salvo altri.

### PROPRIETÀ

1. ESECUTATO Diritto di: **proprietà per 1/2** in regime di separazione dei beni.

2. ESECUTATO Diritto di: **proprietà per 1/2** in regime di separazione dei beni.

### PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio Federico Tonelli Federico (Casalecchio di Reno – BO) stipulato in data 09 novembre 2004 n. 25097/13284 di rep., trascritto a Bologna in data 15 novembre 2004 ai n.ri 57896/39979, i promissari, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno ed in solido tra loro vendono *“porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di Grizzana Morandi (BO) via Puzzola 5, composta da un appartamento al secondo piano con annessi un vano ripostiglio ed un vano ad uso autorimessa entrambi al piano terreno...”*, ai sigg. esecutati *“...che acquistano, in separazione dei beni, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno la proprietà piana ...”*, che divengono attuali pieni ed esclusivi proprietari.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

I sigg. esecutati, dichiaravano di essere in regime separazione legale di beni fra loro.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici, sintetizzati in breve:

**Iscrizioni**

3. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna in data 15 novembre 2004 ai nn. 57897/14007, per la somma di Euro 208.000,00 (duecentottomila virgola zero zero), importo capitale di € 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero), in virtù di contratto di mutuo stipulato a rogito del Notaio rogante in data 9 novembre 2004 rep. 25098/13285, a carico dei sigg.esecutati, gravante per ½ ciascuno sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

**Trascrizioni**

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione precedente il 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grizzana Morandi (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n°41 P.G. 2293 del 6 agosto 1977 per ampliamento fabbricato;

- Rilascio del certificato abitabilità P.G. n° 6244/1979 in data 4 febbraio 1982.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo depositato.

**Abitazione sub 4**

**Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per**

**le seguenti difformità:**

- **Non risultano pratiche edilizie che legittimino la divisione dell'immobile in due unità immobiliari distinte;**
- **Le misure planimetriche dei locali indicate nel titolo differiscono da quelle rilevate per valori superiori alle tolleranze costruttive;**
- **In una camera è disegnata una finestra che non esiste nello stato rilevato;**
- **Nel bagno le dimensioni della finestra sono difformi da quanto rappresentato nel titolo;**

**Autorimesse sub 2**

**Lo stato di fatto risulta conforme allo stato sopra citato.**

**Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).**

**Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.**

**Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 17/07/2017, codice identificativo 04963-

055798-2017, valevole fino al giorno 17/07/2027. Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato dai sigg. locatari, tutti ivi residenti come da Stato di Famiglia allegato, in virtù di contratto di locazione abitativa agevolata, registrato il 22/02/2022 al n. 003367- serie 3T telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, num prot 22022212455268130 Il contratto di locazione ha durata di anni 4 a decorrere dal 01/03/2022 con rinnovo tacito di 4 anni salvo comunicazione del locatore come da contratto allegato.

Il canone di locazione era convenuto in € 4.400,00 annui, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate tramite bonifico bancario, da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni ISTAT.

A garanzia il conduttore ha versato un deposito cauzionale infruttifero di interessi di € 370,00.

Considerando che il canone mensile di € 370,00 corrisponde ad un valore di circa 2,76 €/mq x mese, si ritiene verificata la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma. Si allega copia del suddetto contratto.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione.

All'immobile si accede attraverso la porta di accesso comune posta sulla via Puzzola. L'appartamento è posto al secondo piano ed è raggiungibile da una scala interna senza ascensore; nell'unità è presente un ingresso, una piccola zona pranzo, una cucina, due camere e, attraverso un



disimpegno, si adduce alle altre stanze, una camera, il bagno ed il soggiorno.

Sono inoltre presenti due locali, un ripostiglio ed un bagno, e l'autorimessa a piano terra.

L'edificio è stato oggetto di ampliamento nel 1977, ed edificato con struttura portante mista muratura, in pietra e laterizio, e c.a., con finitura ad intonaco tinteggiato nel corpo di fabbrica ampliato e con la pietra a vista nella parte preesistente, solai intermedi in latero cemento; il tetto è a falde inclinate con lattonerie metalliche. Lo stato di conservazione è scarso.

Il grado delle finiture dell'abitazione è datato:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco con evidenti segni di umidità e setolature;
- Pavimento del bagno in mattonelle di ceramica, in formato 20x20, con evidenti segni di usura.
- Pavimento dei locali in ceramica smaltata di diversi formati e finiture, con evidenti segni di usura;
- Rivestimento ceramico nei bagni e in cucina, con evidenti segni di usura.
- Porte interne in legno tamburato, con evidenti segni di usura.
- Serramenti esterni in legno.
- Oscuranti con persiane lignee.
- I bagni sono dotati di sanitari e vasca in ceramica bianca e rubinetteria monocomando;
- Impianto di riscaldamento ed ITS è costituito da caldaia murale autonoma che necessita di interventi di manutenzione.
- Impianto elettrico in traccia.

- Impianto ascensore non presente.

Lo stato di manutenzione è scarso.

I locali posti al piano terra sono in fase semigrezza; nei pavimenti e nelle pareti sono evidenti segni di usura e macchie di umidità.

L'autorimessa è posta al piano terra, raggiungibile dall'esterno. E' un locale cieco, con pareti intonacate di colore bianco, dotato di portone basculante manuale con serratura; nei pavimenti in ceramica e nelle pareti sono evidenti segni di usura e macchie di umidità.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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

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, integrato con le indicazioni della UNI 10750. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immibile</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
-----------------	-----------------------------	-----------	-----------------

<u>P3 abitazione</u>	100 %	100,82 ca	100,82
<u>PT abitazione</u>	100 %	16,56	16,56
<i>TOTALE</i>			117,38
<i>autorimessa</i>	a corpo	28,00	28,00

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà**

di porzione fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa. Gli immobili sono siti nel Comune di Grizzana Morandi (BO) in via Puzzola 5.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli eventuali costi di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a**

**corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Tenuto conte dell'attuale congiuntura economica negativa, il valore a metro quadro dell'abitazione ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 700,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<u>Immobilie</u>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	117,38	700,00 €	82.166,00€
<u>Autorimesse</u>	A corpo	12000,00€	12.000,00 €
Valore Totale			94.166,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			94.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 94.000,00

**Percentuale di abbattimento** **circa 15 %**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** **€ 80.000,00**

**(Euro ottantamila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 02.05.2023

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).
- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi  
N. 2 visure catastali.
- N. 2 planimetrie catastali.
- N. 1 estratto di mappa.
- N. 1 elenco Ispezioni Ipotecarie.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Relazione Notarile (copia).
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Copia dei precedenti edilizi – Licenza Edilizia.
- Copia dei precedenti edilizi – Abitabilità.
- N.1 Stato di Famiglia.
- Copia del contratto di affitto.

**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 con nomi (in pdf) e senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)