

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**n. 288/2023 R.G.Es.**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 288/2023 promossa dal -, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di piena proprietà pro quota degli esecutati rappresentati appartamento sito al piano primo con cantine e garage al piano terra, il tutto posto in Comune di Loiano (Bo).

Vista la natura dei beni e l'andamento del mercato, si procede alla valutazione del bene come unico lotto.

Via Capannello 12 – Loiano (BO)

foglio 31,

particella 459 sub 10 (garage);

particella 459 sub 14 (appartamento e cantina).

\* \* \*

➤ **Consistenza e ubicazione degli immobili**

Trattasi di un lotto inserito nella zona urbanizzata del Comune di Loiano, a poche centinaia di metri dal centro del paese. Il Comune di Loiano è il terzo comune più alto della città metropolitana di Bologna per altitudine e dista circa 36 km dalla città metropolitana di Bologna.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un condominio composto da quattro piani fuori terra dove al piano terra si trovano 10 cantine e 10 garage mentre



ai piani primo secondo e terzo si hanno 11 appartamenti.

L'appartamento posto al piano primo, oggetto di perizia, (sub 14) ha una superficie utile di **65,92 mq** con cantina al piano terra di **4,12 mq**. Il **garage** posto al piano terra ha una superficie utile di **19 mq**.

➤ **Identificazione catastale**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA
1		31	459	10			C/6	2	17 mq	Euro 71,99	VARIAZIONE del 09/11/2015
2		31	459	14			A/3	2	4,5 vani	Euro 232,14	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**. Si evidenziano alcune criticità catastali:

- Sub 10 la consistenza indicata non corrisponde allo stato dei luoghi.

Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare tali difformità.

➤ **Parti comuni e servitù**

Gli immobili oggetto di stima comprendono anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Si riporta quanto di quanto indicato all'art. 1 dell'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito notaio Babbini Claudio di Loiano in data 09 maggio 2006 rep. 20822 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 11 maggio 2006 al Reg. Part. n. 17758: *“Nella presente vendita è inoltre compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni*



ARCH. VALENTINA CAIVANO

*del fabbricato e della corte condominiale, tali per legge, titolo di provenienza e destinazione ed in particolare del locale centrale termica e relativi impianti al piano terra, dei corridoi per l'accesso alle cantine, terrazzo di ingresso, scale e vani scala, nonché dell'area di sedime e di quella circostante cortiliva, rispettivamente distinte al Catasto Terreni del Comune di Loiano al foglio 31, mappali 459 di are 2.90 e 460 di are 9.20 ed ancora delle aree distinte con i mappali 466 di are 6.00 destinata ad allargamento delle adiacenti strade ed a parcheggio pubblico, 467 di centiare 60 destinata ad allargamento della strada vicinale La Fratta e 455 di are 9.10 adibita ad area verde condominiale, aree queste tre ultime, comuni anche alla proprietà dei fabbricati detti "Condominio Piane Fratta A e B" insistenti sui mappali 463 e 464 entrambi di are 2.82."*

➤ **Altri vincoli e oneri**

Si conferma che l'immobile è inserito in un edificio condominiale ed è assoggettato a regolamento condominiale, inoltre trattasi di unità servite da caldaia centralizzata che fornisce sia acqua calda sanitaria che riscaldamento con contabilizzazione.

La - amministratrice del condominio, ha fornito alla scrivente i documenti *Bilancio consuntivo 2021/22 + Bilancio preventivo 2022/23 e Bilancio consuntivo 2022/23 + Bilancio preventivo 2023/24* dai quali si apprende che risultano spese eccedenti la quota richiesta con decreto ingiuntivo (alla data odierna corrispondenti a circa 335,00 €). **Quanto eccedente la procedura sarà a cura dell'aggiudicatario che diverrà solidalmente responsabile al pagamento dei contributi maturati nella gestione in corso e in quella precedente., come indicato da dall'art 63 del Codice Civile.**



ARCH. VALENTINA CAIVANO

La sig.ra - ha fornito alla scrivente documentazione INPS attestante l'invalidità al 100% della figlia, -, inoltre ha consegnato copia della sentenza di separazione in cui si legge che la casa coniugale veniva affidata alla sig.ra - con la collocazione della figlia, all'epoca minorenni, presso la madre.

Dalla visura eseguita in data 20 febbraio 2004 l'assegnazione della casa di familiare a favore della Sig.ra - non risulta essere stata trascritta, pertanto, **tale provvedimento non è opponibile a terzi.**

➤ **Confini**

Le unità immobiliari confinano con le aree comuni condominiale e con le unità attigue.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano intestate agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

➤ **Provenienza dei beni**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma della Notaio Dott. Luca Livi, alla data del 4 dicembre 2023 gli immobili in oggetto, risultavano appartenere agli attuali proprietari a seguito di compravendita a rogito notaio Babbini Claudio di Loiano in data 09 maggio 2006 rep. 20822 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 11 maggio 2006 al Reg. Part. n. 17758, con il quale acquistavano dai Sig.ri -.

La Sig.ra -, acquistava in regime di comunione dei beni con atto del notaio Domenico Piazza di Loiano in data 2 agosto 1981, Rep. 1330/100 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 16 agosto 1981 al Reg. Part. n. 14964, con il quale acquistava i beni oggetto di perizia dal Sig. -.



Per gli atti precedenti si rimanda alle le visure storiche allegate.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

All'atto d'acquisto i sig.ri - acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dal certificato di famiglia del 18 marzo 2024 i sig.ri - risultano ancora coniugati, nonostante la sig.ra - abbia fornito documentazione attestante sentenza di separazione dal coniuge.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Vedasi relazione notarile.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

➤ **Indagine Amministrativa**

L'immobile è inserito nel territorio urbanizzato di Loiano dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano, relativamente alle unità oggetto di perizia risultano costruite in periodo posteriore al 01/09/1967 (post '67) ed è stato inoltre possibile reperire quanto segue:

1. **Concessione Edilizia n. 52/1977 rilasciata dal Comune di Loiano in data 8 marzo 1979 prot. 1702 e successiva variante del 15 maggio 1980;**
2. **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità dell'edificio con decorrenza del 26 maggio 1981 prot. 52 rilasciata in data 25 maggio 1981.**

Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.

Rispetto alle pratiche edilizie presenti presso gli organi competenti si sono



ARCH. VALENTINA CAIVANO

riscontrate le seguenti difformità:

- sub 14 risulta la traslazione di una finestra il tutto come meglio identificato nell'elaborato grafico comparativo

Per quanto concerne le difformità sono chiaramente eseguite all'epoca della costruzione è quindi possibile legittimarle con l'applicazione l'art. 19 bis LR 23/2004.

➤ **Certificazione energetica**

**Appartamento piano primo (fg. 31 mapp. 459 sub 14 )**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19 marzo 2024, codice identificativo 04838-544429-2024, dell'Arch. Valentina Caivano n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 19 marzo 2034. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (407,81 kWh/mq anno).

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 7 febbraio 2024 risultavano occupati dalla Sig.ra -, e dalla figlia -.

La sig.ra - comunicava alla scrivente che la figlia, -, è invalida al 100% (si allega documentazione INPS), inoltre veniva consegnava copia della sentenza di separazione in cui si legge che la casa coniugale veniva affidata alla sig.ra - con la collocazione della figlia, all'epoca minorenni, presso la madre.

Dalla visura eseguita in data 20 febbraio 2004 l'assegnazione della casa di familiare a favore della Sig.ra - non risulta essere stata trascritta, pertanto, **tale provvedimento non è opponibile a terzi.**

➤ **Descrizione dei beni**



ARCH. VALENTINA CAIVANO

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via del Capannello, dove si trovano tre edifici simili, l'ultimo dei quali è il civico 12 ove sono inseriti l'appartamento e il garage oggetto di perizia.

L'accesso al condominio avviene dal piano primo grazie ad un ponte pedonale che permette di raggiungere il portone d'ingresso. A questo livello si trovano 4 unità abitative, tra cui l'appartamento oggetto di perizia.

Composto da ingresso su soggiorno con cucinotto finestrato, disimpegno che permette l'accesso alla zona notte dove si trovano due camere da letto e un bagno, l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo. Le finestre sono in legno doppio vetro, i pavimenti sono di ceramica nella zona giorno e nel bagno, mentre nelle camere da letto sono in parquet. Il riscaldamento è centralizzato e anche l'acqua calda sanitaria con sistema di distribuzione con termosifoni in acciaio e contabilizzazione in centrale.

La cantina posta al piano terra, è accessibile sia dalle scale interne comuni sia dall'esterno direttamente dall'area cortiliva condominiale. L'ambiente è funzionale per l'uso con un'altezza interna di 2,34 m e una piccola finestra apribile, il pavimento è cemento al grezzo.

Il garage al piano terra è raggiungibile sempre dal cortile condominiale, trattasi di ambiente con pavimentazione in cemento e bascula in lamiera grecata zincata.

#### ➤ **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 stessi alla normativa vigente 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**

Con riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n°138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...” la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori, aventi altezza utile superiore a 1,50 m e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25%, qualora comunicanti con i vani principali nella misura del 50%;
- il garage viene stimato a corpo

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione dei beni è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione dei beni	sup. mq	coeff.	Sup. comm.
<b>Abitazione (sub 14)</b>	77,40	1	77,40
cantinba	5,58	0,25	1,40



tot. Mq			78,80
---------	--	--	-------

**Superficie totale di riferimento (Sub 14) 79 mq.**

➤ **Stima dei beni**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

**Garage sub 10** a corpo = € 7.000,00

**Abitazione sub 14** Sc mq 79,00 x €/mq 1.000,00 = € 79.000,00

**Totale 86.000,00 €**

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa si ottiene:

**77.400,00 Euro**

**SETTANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00**

