

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.68/2024

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 20-01-2025

CREDITORE PROCEDENTE

Ore 11,45

(avv.to)

Contro

DEBITORE ESECUTATO

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2024 rep. n. 1360
trascritto in data 27/03/2024 ai n.n. 14617/10856, notificato da Ufficiale
Giudiziario Corte di appello di Bologna, a favore di ---- ---- -----, contro
il debitore esecutato --- ---- ---- ---, pignoramento gravante sulle unità
immobiliari:

Per la intera e piena proprietà 1/1 di villetta del tipo a schiera con area cortiliva
di pertinenza e corte comune in proprietà esclusiva, con annesso vano a uso
autorimessa al piano terra, sita in Comune di Baricella (Bo) Piazza John
Lennon n. 6 (già n. 8) Fraz. San Gabriele Mondonuovo cap. 40052; il tutto
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 20 graffato al sub. 21 Piazza John
Lennon n 8 p- T-1 Cat. A/3 cl 3 vani 6,5 RC euro 520,33 €. Appartamento e

corte esclusiva di pertinenza al sub.20.

- foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 22 Piazza John Lennon n 8 p-T

Cat. C6 cl 2 Mq. 18. RC euro 76,23 €. Autorimessa.

- foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 6 Corte comune ai sub 20,21,22

BCNC ai subalterni 20,21,22.

NDR: la corte comune distinta al sub. 6 trattasi di corte comune alle unità

catastali sub.20,21,22 quindi di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia,

solo e soltanto di queste (vedesi allegati documenti catastali elaborato

planimetrico).

NDR: L'immobile corrisponde all'indirizzo e civico sito in Piazza John

Lennon n. 6.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Intera proprietà di unità immobiliare di tipologia villetta a schiera costituita

da un appartamento al piano terra e primo, corte esclusiva e corte comune, e

annesso vano a uso autorimessa. L'appartamento è composto al piano terra da

portico, soggiorno, cucina, locale w.c. e antibagno, disimpegno, vano scale;

al piano primo è composto da tre camere da letto, bagno, balcone, vano scale.

Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 128 circa,

corte esclusiva circa 35 mq, corte comune circa 48 mq, terrazzo circa 4 mq

(superficie commerciale ragguagliata 138 mq circa), autorimessa circa 20 mq.

Parti ed utilità comuni e condominiali stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intera e piena proprietà 1/1 di villetta del tipo a schiera costituita da un appartamento al piano terra e primo, corte esclusiva e corte comune, e annesso vano a uso autorimessa, sita in Comune di Baricella (Bo) Piazza John Lennon n. 6 (già n. 8) Fraz. San Gabriele Mondonuovo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 20 graffato al sub. 21 Piazza John Lennon n 8, p. T-1 Cat. A/3 cl 3 vani 6,5 RC euro 520,33 €

- Foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 22 Piazza John Lennon n 8 p-T Cat. C6 cl 2 Mq. 18. RC euro 76,23 €

- Foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 6 Corte comune ai subalterni 20,21,22.

Le planimetrie di rilievo NON corrispondono a quanto reperito dal tecnico scrivente presso l'Agenzia del Territorio, nel dettaglio:

- Alcuni locali di diversa ampiezza;
- Spalletta muro di diversa larghezza;
- Locale w.c. in pianta piano primo è locale bagno;
- Planimetria catastale con civico errato.
- Visura catastale con civico errato.

Tali difformità sono da sanare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua

apposita dichiarazione Catastale presso la Agenzia del Territorio di competenza. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo per tale pratica é approssimativamente di circa 600,00 € (con la precisazione che detto

importo é variabile considerata la abolizione del tariffario professionale)

esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa

previdenziale ed eventuale iva di legge.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali corrispondono al rilevato.

I beni rilevati corrispondono a quanto identificato dalla Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: comproprietà pro-quota parti comuni dell'edificio di cui la porzione in oggetto fa parte, tali per uso, legge e destinazione ed in particolare dell'area cortiliva distinta nel Catasto Fabbricati di Baricella al fg 27 mapp 522 sub.1 (bene non censibile comune a tutti i subalterni), con precisazione che sono escluse dalle parti comuni, in quanto di pertinenza delle singole unità, le aree identificate con i subalterni 2-3-4-5-6-7-8-12-15-18-21-24. Il sub 1 consiste nell' area comune di accesso alle villette.

Servitù attive e passive - patti: i beni in oggetto vengono venduti con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitu'sia attive che passive se e come queste vi siano e purchè abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, semi-infissi e ogni impianto e con tutti i diritti, obblighi e servitu' contenuti e richiamati nell'atto --- ---- ---- del 28/08/2003 num. rep. 84926/6446.

VINCOLI E ONERI

All'attualità non risultano vincoli ed oneri pendenti in atto.

CONFINI

Ragioni comuni; ragioni --- ---- ragioni -- --- -, forse altri.

PROPRIETÀ

Piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla sig.ra debitrice esecutata la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di compravendita del 28/05/2008 rep 92108/8963 notaio --- ---- di Bologna da potere di --- --- ---- , ---
- --- ----

A --- --- , --- ---- la quota pari a ½ di proprietà ciascuno degli immobili innanzi descritti è pervenuta per atto di compravendita del 28/08/2003 numero rep. 84926/6446 notaio -----.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli; **Nessuna.**
- Convenzioni matrim. e provvedimento assegnazione casa coniugale;
Nessuno.

- Atti di asservimento urbanistico; **Nessuno.**

- Altre limitazioni d'uso; **Nessuna.**

Sull'immobile oggetto di stima, gravano vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria n. 32977/6678 del 04/06/2008 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/05/2008 num. rep. 92019/8964.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2024 rep. n. 1360 trascritto in data 27/03/2024 ai n.n. 14617/10856, notificato da Ufficiale Giudiziario Corte di appello di Bologna.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITA' EDILIZIA

- Immobile **edificato** post 1 settembre 1967;
- Concessione edilizia n. 07/02 del 26/03/2002 prot. n. 11968 del 09/10/2001 .Concessione per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – nuova costruzione di edificio residenziale a schiera.
- Dia n. 081/2004 prot. 11808 del 09/10/2003. Variante a Concessione edilizia.
- Dia n. 106/2003 prot 14554 del 15/12/2003 Variante a Concessione edilizia.

Il raffronto tra l'ultimo stato autorizzato e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità:

1. Alcuni locali di diversa ampiezza;
2. Spalletta muro di diversa larghezza;

Tali difformità dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per le difformità indicate ove ve ne siano i presupposti previa verifica presso

l' UT comunale è possibile eseguire la sanatoria o la legittimazione in

conformità agli strumenti edilizi/urbanistici Comunali, alle norme tecniche

Regionali e Nazionali vigenti, mediante apposita presentazione di pratica

autorizzativa edilizia con l'eventuale saldo di sanzioni amministrative.

In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a

pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per

l'espletamento di tale pratica, oltre alle suddette eventuali sanzioni, è di circa

2.500,00 € (euro) esclusi i diritti di segreteria e altri diritti, eventuali bolli,

spese tecniche (variabili da tecnico a tecnico stabilite al momento del

conferimento dell'incarico), esclusa eventuale iva di legge.

In alternativa, ove ve ne siano i presupposti previa verifica presso l' UT

comunale, è applicabile la valutazione delle tolleranze costruttive così come

previsto dalla normativa tecniche vigente.

Gli importi stimati per l'ottenimento della legittimità edilizia sono valutati a

corpo e meramente indicativi, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice

civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile distinto al foglio: 27, con il mappale 522, subalterno 20 cat. A/3,

unità residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, classe D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato. **Libero al decreto di**

trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia si trova in un complesso immobiliare nella frazione San Gabriele del comune di Baricella (Bo) vicino ai servizi di prima necessità quali scuole ambulatorio medico, centro commerciale, Poste, farmacia. L'accesso avviene dalla Piazza John Lennon che dà sulla arteria principale Via Savena Vecchia ed è dotata di fermate del trasporto pubblico.

I beni oggetto di perizia sono costituiti da intera proprietà di unità immobiliare di tipologia villetta a schiera composta da un appartamento ai piani terra e primo con annesso vano a uso autorimessa al piano terra. L'appartamento è composto al piano terra da portico, soggiorno, cucina, locale bagno e antibagno, disimpegno, vano scale, corte esclusiva, corte comune; al piano primo è composto da tre camere da letto, bagno, balcone, vano scale.

La struttura portante è realizzata in telaio cemento armato e paramento con muro a cassetta, isolamento 3 cmt, basamento in calcestruzzo, solai in latero cemento, copertura in latero cemento con coppi, in generale si presenta in buone di manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti interne intonacate tinteggiate, alcune colorate;
- Pavimenti: in ceramica/cotto obliqua;
- Rivestimenti: nei bagni ceramica piastrelle rettangolari, rivestimento in ceramica nella parete attrezzata;
- Finestre e portefinestre telaio in legno, vetro camera, scuri in legno, con inferriate in metallo esterne, zanzariere;
- Porte interne: in legno, porta della camera da letto girevole;
- I bagni/W.C. sono dotati di sanitari in ceramica e miscelatori

monocomando, è presente vasca con box idromassaggio nel bagno del piano primo, doppio lavandino con struttura muraria per i due lavabi;

○ Impianto elettrico: esistente e funzionante;

○ Impianto ethernet interno cablato.

○ Impianto termico: autonomo, caldaia murale a tiraggio forzato del 2003;

○ Produzione acqua calda: autonoma con caldaia;

○ Terminali di riscaldamento a convezione naturale del tipo radiatori a colonne in acciaio con valvole on-off, termo-arredo nel bagno al piano primo;

○ E' presente aria condizionata split marca Daikin ad aria in tre locali, unità esterna nel balcone del piano primo, Pot. 5 kW installato nel 2003;

○ L'abitazione presenta altezze nette interna h=2,70 mt ;

○ E' presente sottotetto accessibile mediante scala retraibile;

Lo stato di conservazione e manutenzione interni sono buoni/ottimi. Si rileva portone esterno autorimessa soggetto a elevata usura con superficie rovinata.

Si rileva intonaco danneggiato in parete esterna al piano primo.

AUTORIMESSA:

○ Pavimento in cotto;

○ Portone basculante in legno e ferro;

○ Porta confinante all'abitazione in ferro;

CORTE ESCLUSIVA E CORTE COMUNE

○ Pavimento in lastre a quadrotti in cemento e graniglia, terreno;

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 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 superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR 23.03.1998 in base al quale la sup. calcolata è la seguente:

Destinazione	Sup. mq.	Coeff. Sup.	Sup. Comm. Mq.
Appartamento	128	1	128
Terrazzo	4	0,30	1
Corte esclusiva	35	0,10	4
Corte comune BCNC	48	0,10	5
Totale			138

AUTORIMESSA SUB. 5

Destinazione	Sup. mq.	Coeff. Sup.	Sup. Comm. Mq.
Autorimessa e cantine:	20	1	20

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di intera proprietà di unità immobiliare posta in comune di Baricella (BO) frazione San Gabriele sita in Piazza John Lennon n. 6 consistente in una unità residenziale a tipologia

villetta a schiera costituita da un appartamento al piano terra e primo, corte esclusiva e corte comune, e annesso vano a uso autorimessa.

L'appartamento è composto al piano terra da portico, soggiorno, cucina, locale bagno e antibagno, disimpegno, vano scale, corte esclusiva, corte comune; al piano primo è composto da tre camere da letto, bagno, balcone, vano scale.

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto *per comparazione***, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili aventi le stesse caratteristiche a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione in condizione ordinarie di mercato. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio*).

VALUTAZIONE DEL BENE

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato una riduzione percentuale di circa il 20%.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle difformità edilizie e catastali rilevate, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona, tenendo conto del particolare momento di stagnazione del mercato, ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene oggetto di procedura Esecutiva.

Valore immobili oggetto di perizia: €. 205.000,00;

Percentuale di abbattimento circa 20% €. 41.000,00;

Valore base d'asta del bene soggetto a procedura esecutiva:

€. 164.000,00 (centosessantaquattromila/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

BOLOGNA 17 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza

(firmato digitalmente)