TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

N. 111/24

* * *

R.G. ESEC.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

Udienza 03.03.2025

Ore 9.00

LOTTO UNICO

* * *

PREMESSA

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
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 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 e di quanto fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

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 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

DATI DI PIGNORAMENTO

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28/06/2024 ai numeri 22935/30714 è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

C.F. del comune di Castel San Pietro Terme - Foglio 91

- Mapp. 132, sub. 10 via Picchio n.23 (cat. A/7) e sub. 11 (cat. C/6).

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in comune di Castel San Pietro Terme (BO), località Picchio, in via Picchio n. 23.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa mq 175; immobile dotato di agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta identificato al C.F. del comune di Castel San Pietro Terme (BO) intestato a: **proprietà 1/2** e **proprietà 1/2**:

Foglio 91

Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	S.C.	R.C. €.	Indirizzo
132	10	A/7	5 vani	165 m²	516.46	v. Picchio n. 23, Piano S1-T-1
132	11	C/6	24 m²	25 m²	127.67	v. Picchio n. 23, Piano S1

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato legittimo.

Si precisa che la proprietà comprende anche i subalterni nn. 6 e 7 (F. 91, Mapp. 132) per la quota di 1/2, consistenti nella corte comune condominiale BCNC, come di seguito meglio specificato.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare, con la specifica relativa ai subalterni nn. 6-7, come sopra indicato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità dell'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

L'immobile confina con i mappali 199, 248, 200 (F. 91) e con i sub 8 e 9 del mappale 132, ovvero con la restante porzione del fabbricato bifamiliare.

PROPRIETÀ

-**proprietà 1/2**

- **proprietà 1/2**

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in oggetto appartenevano al ventennio per la quota di 2/4 a -, per la quota di 1/4 ciascuna a -**.**

In data 14/10/2005 i beni sono trasferiti a quota di 1/2 ciascuno, con atto

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

Notaio, rep. n. 18453 in data 14/10/2005, trascritto in data 20/10/2005 ai numeri 59464/35452.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Gli acquirenti al momento dell'acquisto del bene risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria;
- Ipoteca volontaria;
- Ipoteca giudiziaria;
- Ipoteca giudiziaria;
- Verbale di pignoramento.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme, si evince quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

pignoramento è realizzato a seguito della ricostruzione di un complesso edilizio preesistente; i precedenti edilizi reperiti sono i seguenti:

- Concessione edilizia P.G. n. 11146/1981;
- Concessione edilizia P.G. n. 14969/1982;
- Concessione edilizia P.G. n. 18114/1989 (di completamento);
- D.I.A. P.G. 28021/2005 (per manutenzione straordinaria);
- D.I.A. P.G. 20885/2006 (Variante in corso d'opera – stato legittimo);
- S.C.I.A. P.G. 6687/2012 (realizzazione piscina interrata);
- Comunicazione inizio lavori P.G. 14128/2012 (montaggio di impianto fotovoltaico);

In occasione del sopralluogo ed a seguito della comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, si rilevano difformità conseguenti alla presenza di modifiche delle altezze interne conseguenti alla presenza di controsoffitti a varie quote, realizzati a fini decorativi e di arredo in diversi vani.

Inoltre si precisa che alcuni ambienti nel sottotetto e nel piano interrato hanno utilizzo diverso rispetto a quanto indicato nello stato legittimo, come di seguito specificato.

Sono state poi riscontrate difformità consistenti nella realizzazione di ampliamento della pavimentazione esterna con un pergolato coperto da tenda sul retro dell'edificio (lato sud) e piccole difformità ricadenti all'interno delle tolleranze (rif. comma 1-2 art. 34-bis T.U. D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.1 com.1 lett. f del D.L. 69/2024).

Quanto sopra richiede la presentazione di una pratica in sanatoria, per un onere stimabili in circa E. 3'000 tra sanzione amministrativa e spese

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

tecniche; si è tenuto conto di tali oneri nella stima dell'immobile.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 108'213.84.

Conformità impianti.

Nella documentazione reperita sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Spese condominiali.

Condominio assente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 03.02.2025 con codice identificativo n. 10037-658481-2025, valevole sino al giorno 03.02.2035, dove si attesta che l'unità immobiliare oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Localizzazione. L'edificio è situato a sud-ovest del centro abitato di Castel San Pietro Terme, località Picchio, consistente in un piccolo agglomerato di villette in piacevole e tranquillo ambito collinare, a circa 4.0 km dal capoluogo ed a 3.5 km circa dalla via Emilia (località Magione).

L'edificio. Si tratta di un edificio bifamiliare con le due unità cielo/terra sostanzialmente simmetriche rispetto ad un asse perpendicolare alla sede stradale, realizzato negli anni '80 del secolo scorso con setti portanti di muratura e solai intermedi e di copertura in laterocemento; la pianta del fabbricato è sostanzialmente rettangolare, con ingombro

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

complessivo pari a m 17.30x12.10 circa, composto di piano seminterrato, piano terra e sottotetto.

I prospetti sono in mattoni faccia a vista con piccole porzioni intonacate, copertura a due falde, manto in tegole e lattoneria in rame; scuri in legno verniciato; sulla falda sud del coperto sono stati installati i pannelli di un impianto fotovoltaico aventi potenza nominale di 3 kW.

La corte condominiale, contraddistinta nell'atto di provenienza al F. 91 mapp. 132 sub 1, è stata poi frazionata nel 2008 generando i mappali nn. 6 e 7, sempre BCNC, che costituiscono di fatto le aree cortilive di pertinenza di ognuna delle due unità immobiliari, restando comunque di proprietà comune, anche se suddivise sul retro (lato sud) tramite rete di recinzione e siepe; sull'area di pertinenza dell'immobile in esame (sub. 7) è stata realizzata una piscina interrata di dimensioni m 9.00x4.00, profonda m 1.50 circa.

L'aspetto complessivo è gradevole e lo stato di manutenzione è molto buono.

L'unità immobiliare. Consiste nella porzione ovest della costruzione bifamiliare, disposta su tre livelli con scala di collegamento interna, con autorimessa accessibile dal corsello, anch'esso comune all'adiacente porzione della bifamiliare.

L'alloggio ha affacci su 3 lati ed è distribuito come di seguito specificato:

- al piano terra si accede attraverso un percorso pedonale dall'ingresso pedonale e carraio dalla via Picchio, che porta ad

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

un portico sul prospetto principale, dal quale si entra in un ampio ambiente suddiviso funzionalmente in ingresso, soggiorno, disimpegno e zona cucina; si ha poi uno studio, la scala interna di collegamento agli altri livelli ed una zona notte comprendente disimpegno, camera e bagno;

- il piano primo consiste in un sottotetto non abitabile, di altezza massima pari a m 2.10 circa, utilizzato come camera da letto, guardaroba e bagno; l'illuminazione e la ventilazione avviene parzialmente tramite finestre in falda;
- Al piano seminterrato sono distribuiti la lavanderia, un'ampia cantina (utilizzata come tavernetta), ripostiglio (utilizzato come bagno), autorimessa e centrale termica con accesso dall'esterno.

Le finiture, di alto livello per quanto riguarda i materiali utilizzati, la cura nei dettagli e lo stato di manutenzione, consistono in:

- Pavimenti in legno in tutti gli ambienti, rivestimenti della zona cottura e nei bagni in monocottura; al piano interrato ceramica nella lavanderia e nell'autorimessa.
- Pareti, soffitti e controsoffitti intonacati e tinteggiati a tempera.
- Bagni dotati di lavello, vaso, bidet e doccia con rubinetterie monocomando (vasca e doccia nel bagno al piano terra).
- Porte interne in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato.
- Infissi in legno colore noce con vetrocamera e scuri in legno mordenzato.
- Scala di collegamento interno con pedate in legno e parapetto in acciaio.

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano a mezzo di caldaia posta nella centrale termica, con produzione dell'acqua calda ed impianto di raffrescamento a split in soggiorno, nella camera da letto al piano terra e nella camera nel sottotetto.

L'unità è dotata di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo correttamente distribuiti e frutti di buona qualità.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie lorda del bene in oggetto è indicativamente pari a:

Abitazione	mq	98
Sottotetto (h > 1.50m), cantine, ecc.	mq	101
Portico sul fronte e patio sul retro	mq	50
Area cortiliva comune (valutata per 1/2)	mq	500
Autorimessa	mq	28

La superficie commerciale, parametrizzata come indicato nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998, è pari a mq 175.

STIMA DEL BENE

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 280'000.00

Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

abbattimento circa 20%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 225'000.00

* * *

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

Con osservanza

Bologna 03.02.2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Andrea Armaroli)

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catasto Fabbricati
3. Planimetrie Catastali
4. Mappa catastale
5. Elaborato planimetrico
6. Elaborato stato legittimo
7. Abitabilità
8. Atto di provenienza
9. Relazione notarile
10. Documento qualificazione fiscale
11. Attestato di Prestazione Energetica
12. Verbale di primo accesso

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

PDF

- Documentazione fotografica
- Perizia anonima
- Perizia

WORD

- Allegati alla perizia (unico file in PDF)
- Perizia anonima
- Perizia

Firmato Da: ANDREA ARMAROLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1bfbcb7