

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 70/2024

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 20/01/2025

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,
specificando:

Ore 12:00

• DATI DI PIGNORAMENTO

Via Serafino Gasiani n.3
Anzola dell'Emilia (BO)
Fgl. 28 Map. 289 Sub. 20 (abitazione)
Fgl. 28 Map. 289 Sub. 9 (autorimessa)

• CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'

• CONFINI

• PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

• PROVENIENZA DEL BENE

• ATTI PREGIUDIZIEVOLI

• REGIME FISCALE

• INDAGINE AMMINISTRATIVA

• SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

• DESCRIZIONE DEL BENE

• CONFORMITA' IMPIANTI

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• CONSISTENZA COMMERCIALE

• STIMA DEI BENI

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Bologna

trascritto in data **26/03/2024**, al **N. 14328** del Registro generale e **N. 10636** del

Registro particolare, a favore di -----.

Piena proprietà -----:

N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) – **Foglio 28**

• **Mapp. 289 sub. 20**, Cat. A/3, Via Serafino Gasiani n. 3, Vani 7

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Anzola dell'Emilia (BO), Via Serafino Gasiani n. 3 – Piena

proprietà di porzione di fabbricato costituita da appartamento ad uso civile

abitazione, posto al piano secondo sottotetto composto da soggiorno, cucina,

due camere, due bagni, due ripostigli, un disimpegno, due balconi, una

veranda e un soppalco oltre a autorimessa, per una superficie commerciale

ragguagliata di circa mq. 111 oltre a mq. 15 di veranda per l'abitazione e circa

mq. 34 per la autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) beni intestati a:

1- ----- – Proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
28	289	20	Via Serafino Gasiani n. 3	-	A/3	2	7 vani	596,50
			Piano 2 – 3					
28	289	9	Via Serafino Gasiani n. SC	-	C/6	2	27 mq.	136,65
			Piano S1					

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

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con tutti gli obblighi e dichiarazioni previsti nei rogiti precedenti ed in particolare la convenzione urbanistica stipulata dalla originaria Cooperativa costruttrice con atto notorio Dr. ----- del 08/11/1983 rep. ----- reg a Bologna il 17/11/1983 al n. ----- ed ivi trascritto il 02/12/1983 art. ----- (vedi atto di provenienza allegato)

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato che l'unità immobiliare è libera da contratti di locazione e nella disponibilità della esecutata. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

CONFINI

Appartamento in confine con beni -----, parti comuni, salvo altri.

Autorimessa in confine con beni -----, parti comuni salvo altri

PROPRIETÀ

----- – Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare risulta essere di piena proprietà di ----- in forza di acquisto effettuato dalla medesima con atto a rogito ----- di Anzola dell'Emilia

del 27/1/2009 repertorio n. -----, trascritto a Bologna il 04/02/2009 ai nn. -----

dai coniugi ----- e ----- in regime di comunione legale.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella documentazione ipocatastale allegata:

- **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 9614 registro particolare n. ----- del 4/3/2011 a favore ----- (anteriore al pignoramento)
- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Bologna trascritto in data **26/03/2024**, al N. ----- del Registro generale e N. ----- del Registro particolare, a favore di -----.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Anzola dell'Emilia risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 98/99 prot. n. 9939 rilasciata il 15/11/1989
- Concessione in variante n. 82/91 prot. n. 10793 prat. ed. n. 118/91 del 10/10/1991
- Pratica 94/92 prot. n. 8851 Sanatoria 8/93 del 8/2/1993 (regolarizza il soppalco)
- Concessione in sanatoria n. 11/C/2004 rilasciato in data 09/12/2006 su

domanda prot.n. 26770 del 09/12/2004 (chiusura del balcone con infissi vetrati)

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, non si sono riscontrate difformità, tranne:

- la presenza di canne fumarie nella parete perimetrale della cucina, correttamente rappresentate nella pratica a sanatoria n. 8/1993 ma non riportate nella sanatoria 11/C/2004 del 2006
- la presenza di una porzione sottotetto più ampia di quella rappresentata nella planimetria autorizzata e catastale ma che, avendo altezza inferiore a m. 1,60, non comporta aumento di superficie né urbanistica né catastale

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente i beni sono nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra ----- . *Ai fini della presente stima i beni saranno considerati liberi al decreto di trasferimento.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è inserito nella frazione di Ponte Samoggia, un piccolo nucleo abitato scarsamente servito da attività commerciali e servizi e limitrofo alla zona industriale "Ponte Samoggia". L'area è raggiungibile tramite la SS9 Via Emilia e dall'uscita "Valsamoggia" della A1 da cui dista circa 6 chilometri, è presente una stazione ferroviaria a circa 600 mt oltre a una fermata di autobus extraurbano sulla SS9 Via Emilia a circa 250 mt.

Il bene oggetto di stima è un fabbricato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967, di tre piani fuori terra oltre un seminterrato, esternamente intonacato, tinteggiato, copertura a tetto in coppi. L'edificio si presenta

esternamente in sufficienti condizioni di manutenzione ed internamente con finiture in buono stato manutentivo.

All'abitazione, provvista di porta blindata con citofono e tiro, si accede tramite atrio condominiale. L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

- Ingresso su soggiorno
- Disimpegno
- Cucina
- Due bagni dotati di wc, bidet, lavandino, uno con vasca e uno con doccia
- Due camere
- Due ripostigli
- Due balconi
- Un balcone verandato

I locali sono pavimentati in parquet nelle camere da letto, nei ripostigli e nel disimpegno, mentre soggiorno e cucina hanno una pavimentazione in grandi piastrelle ceramiche. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna variabile nella zona giorno, mentre nella zona notte è costante a m. 2,70. Le finestre sono in pvc bianco - con vetro camera e provviste di avvolgibili in pvc. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il garage, posto al piano seminterrato, è accessibile da cortile condominiale con rampa di accesso su strada comunale. Il garage è pavimentato in gres, pareti in muratura tinteggiate in bianco, portone basculante in lamiera, finestra con infisso in pvc, altezza interna di mt. 2,56.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi. I corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio. Le finiture e lo stato di manutenzione

sono sufficienti/buoni.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 12/12/2024, codice identificativo n. 07639-642490-2024, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 12/12/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata

determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Piena proprietà

Abitazione + veranda + autorimessa circa mq. 111+15+34

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e 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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei

Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori

immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024, visti i risultati delle

aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti

gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione e garage €. 240.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO LOTTO €. 240.000,00

VALORE COMM. INTERO A BASE D'ASTA (-20%) €. 192.000,00

(centonovantaduemilaeuro)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello

stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo

dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato

puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da

considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti

sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore

complessivo di stima indicato".

* * *

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, 19 dicembre 2024

IL C.T.U.

Allegati:

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO)
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO)
- Raccolta fotografie
- Ultimo precedente edilizio (Copia)
- Attestato Prestazione Energetico A.P.E. (originale)
- Atto di provenienza (copia)