

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 731-2017**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 21-01-2019**Creditore procedente****Ore 10.50**

contro

Esecutato

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/12/2017 al reg. gen. n. 56745 e reg. part. n. 38031 a favore di CREDITORE PROCEDENTE, è stata pignorata al debitore ESECUTATO, l'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

quota 1/1 di proprietà di unità immobiliare residenziale posta in comune di Grizzana Morandi fraz. Carviano Via America civ. 4 e così identificata:

- Fg. 8, mapp. 176, sub. 7 abitazione di tipo popolare (A/4) in Grizzana Morandi (Bo), via America fraz. Carviano n.4 consistenza vani 6.
- Fg. 8, mapp. 176, sub. 2 rimessa o autorimessa (C/6) in Grizzana Morandi (Bo), via America fraz. Carviano n.4 consistenza mq. 19. (catastalmente via Carviano di Savignano).

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato condominiale ad uso abitativo precisamente un appartamento posto al secondo piano costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno con annessa cantina al sotterraneo oltre ad un vano ad

uso autorimessa al piano terreno.

Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 87 circa, cantina 40 mq. circa, (superficie commerciale ragguagliata 97 mq. circa), parti ed utilità comuni e condominiali stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana

Morandi (BO), i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Fg. 8, mapp. 176, sub. 7 abitazione di tipo popolare (A/4) in Grizzana Morandi (Bo), via America fraz. Carviano n.4 consistenza vani 6.
- Fg. 8, mapp. 176, sub. 2 rimessa o autorimessa (C/6) in Grizzana Morandi (Bo), via America fraz. Carviano n.4 consistenza mq. 19. (catastalmente via Carviano di Savignano).

Dalla visione dell'impianto meccanografico esistente depositato presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio del comune di Bologna risulta documento di variazione (fusione, frazionamento e costituzione) corredato di scheda planimetrica prot. (mod. 8) n. 15582 del 30/03/2000. Da tale scheda e dalla planimetria attuale (planimetria derivante da variazione nel classamento del 19/04/2001 protocollo n. 118583 in atti dal 19/04/2001) si evince che il locale cantina di pertinenza all'immobile oggetto di perizia è composto dai tre locali cantina indicati nella planimetria catastale al piano interrato, nonché da locale di disimpegno presente tra il vano scale e il locale cantina (rotondeggiante ex ghiacciaia).

La planimetria di rilievo NON corrisponde a quanto reperito dal tecnico scrivente presso l'Agenzia del Territorio.

Il confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio con il rilievo eseguito dallo scrivente presenta difformità, risulta:

- Differente dimensione porta.

Tali difformità è da sanare totalmente a carico e a cura

dell'aggiudicatario attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua

pratica catastale e la depositi presso l'Agenzia del Territorio. 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 500,00 € (con la precisazione che detto importo é variabile considerata

l'attuale 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 beni rilevati corrispondono a quanto identificato dalla Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: E' compresa nella vendita la proporzionale comproprietà

condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge, destinazione o

titolo, comunioni identificate e descritte nell'atto del notaio _____ n.

172806/28712 in data 13/04/2000 (trascritto a Bologna il 20 aprile 2000 art.

10321) cui si fa espresso riferimento.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti e aventi ragione legale di

esistere.

SPESE CONDOMINIALI

Al tecnico scrivente non risulta costituita amministrazione condominiale.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Parti comuni mura perimetrali dell'edificio salvi altri e come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

Piena ed esclusiva proprietà del debitore ESECUTATO sig. _____,
titolare della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Al sig. ESECUTATO gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano
pervenuti giusto atto di compravendita in Notar _____ del 27/04/2005 rep.
n. 329804/19612 trascritto il 17/05/2005 ai nn. 29598/17351 da potere di
_____, _____, _____.

Ai sigg. _____, _____, _____ gli immobili erano pervenuti giusto
atto di compravendita in Notar _____ del 13/04/2000 rep.n.172806
trascritto il 20/04/2000 ai nn. 15114/10321 da potere di _____,
_____.

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:

- **ISCRIZIONE** n. 29599/7576 del 17/05/2005, mutuo Notar _____ del
27/04/2005 num. rep. 329805/19603.
- **ISCRIZIONE** n. 3589/571 del 25/01/2017 ipoteca legale.

- **TRASCRIZIONE** n. 56745/38031 del 18/12/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 23/10/2017 rep. n. 11160/2017.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITA' EDILIZIA

- o Immobile **edificato** ante 1 settembre 1967;

Come da attestazione prot. n. 10602/2018 del 12/12/2018 dell'Ufficio Gestione Territorio e pianificazione Urbanistica e ambiente del comune di Grizzana Morandi (BO), nessun titolo edilizio è riconducibile all'immobile oggetto di perizia.

Da ricerca presso archivio cartaceo dell'Agenzia Territorio del comune di Bologna si rileva scheda planimetrica da impianto meccanografico n. 19144/089 del 14/12/1939.

L'unica verifica della conformità edilizia è possibile con la planimetria catastale vigente depositata presso l'agenzia del territorio.

Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo e la planimetria catastale per quanto concerne l'unità immobiliare presenta difformità:

- Tramezzi interni, diverse posizioni.
- Porte interne, diverse posizioni.

Tali difformità sono sanabili a carico e a cura dell'aggiudicatario. È possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità mediante apposita pratica edilizia con il pagamento di sanzioni amministrative stimabili da 1.000,00 a 5.000,00 € come previsto dalle Leggi Regionali n. 23/2004 e s.m.i., n. 15/2013 e s.m.i., n. 12/2017 e s.m.i., nonché dalla normativa nazionale "Testo unico dell'edilizia" D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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 é di circa 2.000,00 € (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.

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

Fg. 8, mapp. 176, sub. 7 appartamento al piano secondo é dotato di Attestato di Prestazione Energetica, in corso di redazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile é libero. **Libero al decreto di trasferimento.**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato oggetto di stima é ubicato in Via America fraz. Carviano n. 4 nel comune di Grizzana Morandi (BO), esso é utilizzato come abitazione sita al piano secondo con annessi vani a uso cantina al piano interrato, oltre a un vano autorimessa sito al piano terreno.

La viabilità della zona é da considerarsi buona. L'edificio non risulta dotato di impianto di ascensore. La struttura portante é in muratura, il paramento esterno é in laterizio con intonaco. I solai sono in latero-cemento, il tetto é a falde inclinate in latero-cemento, e in generale l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti interne intonacate tinteggiate colore bianco;

- Pavimenti: ceramica;
- Rivestimenti: in bagno rivestimento in ceramica altezza circa 200 cm, in cucina rivestimento nella parete attrezzata;
- Finestre e portefinestre con telaio in legno leggero vetro semplice, scuri in legno;
- Porte interne in legno con vetrata;
- Il bagno é dotato di sanitari in ceramica con miscelatore monocomando, con box doccia;
- Porta di ingresso: in legno;
- Impianto elettrico. Esistente e funzionante;
- Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas (caldaia asportata);
- Produzione acqua calda: con caldaia (asportata);
- Terminali di riscaldamento: a convezione naturale del tipo radiatori a colonne in acciaio posate in nicchia sottofinestra;
- Locali cantina (di cui due cantine con accesso dall'esterno e uno con accesso tramite disimpegno da vano scale) situate al piano interrato, altezze variabili;
- L'appartamento presenta un'altezza netta interna di 2,90 mt.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è mediocre. Le rifiniture e gli infissi presentano una certa usura, il paramento esterno del fabbricato in intonaco presenta aree di distacco. Il pavimento del bagno presenta alcune piastrelle distaccate.

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	87	1	87
Cantine	40	0,25	10
Sup. commerciale Totale ragguagliata			97
Autorimessa		1	19

STIMA DEL BENE

L'immobile pignorato oggetto di stima è ubicato in Via America fraz. Carviano n. 4 nel comune di Grizzana Morandi (BO), esso è utilizzato come abitazione sita al piano secondo con annessi vani a uso cantina al piano interrato, oltre a un vano autorimessa sito al piano terreno.

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 (mediocre, normale, ottimo) 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, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

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 30%.

Pertanto, 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 di zona, tenendo conto del particolare momento di flessione del mercato immobiliare che induce il sottoscritto a ridurre la valutazione indicata dalla agenzia del territorio, 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 commerciale del bene a prezzo di mercato:

Immobili oggetto di perizia €. 53.000,00;

Percentuale di abbattimento circa 30% €. 16.000,00;

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

€. 37.000,00 (trentasettemila/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 10 dicembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza