

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

LOTTO UNICO

* * *

N. 728/2017

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- 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 R.G. N. ----- trascritto in data 29/11/2017, sono stati pignorati i seguenti beni immobili, per la piena proprietà, a favore di -----:

N.C.E.U. del Comune di Galliera (BO) – **Foglio 47**

- **Mapp. 377 sub 2 (autorimessa)**, Categoria C/6, Consistenza 14 mq, Via XXV aprile 1945 n. 6, piano T
- **Mapp. 377 sub 7 (abitazione+cantina)**, Categoria A/3, Consistenza 5,5 vani, Via XXV aprile 1945 n. 6, piano T-2.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO 1**

Comune di Galliera (BO), Via XXV aprile 1945 n. 6 – Piena Proprietà di porzione di fabbricato costituita da appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, composto da ingresso, cucinotto, soggiorno - pranzo, bagno, due camere da letto, cantina al piano terra e annessa autorimessa al piano terra, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 90 per l'abitazione e di circa mq. 16 per l'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Galliera (BO) beni intestati a:

1. ----, nato in ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
47	377	7	Via XXV Aprile 1945 n. 6,		A/3	2	5,5	397,67
			T-2				vani	

47	377	2	Via XXV Aprile 1945 n. 6,		C/6	2	14 mq	48,44
			T					

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

E' pure compresa nella vendita la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato quanto segue:

- l'unità immobiliare pignorata, è occupata dall'esecutato Sig. ----- con la famiglia.

CONFINI

In confine con parti comuni, muro esterno perimetrale, salvo altri.

PROPRIETÀ

Sig. -----, nato in ----- – Proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Dai Sigg. -----, con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- del 11 novembre 2002 rep. n. -----, trascritto a Bologna il 09 dicembre 2002 all'art. -----.

Nell'atto di compravendita l'esecutato Sig. ----- dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni. (vedi Atto di Provenienza allegato)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

Relazione Notarile allegata:

- Iscrizione in data 09/12/2002 ai nn. -----, a favore di ----- (anteriore al pignoramento);

- Iscrizione in data 30/08/2005 ai nn. -----, a favore di ----- (anteriore al pignoramento);

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/11/2017 n. ----- 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 costruiti in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Galliera (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia P.G. N. 3920/1145 del 24/03/1970 - costruzione fabbricato;

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato non sono state rilevate difformità.

- Modifiche interne.

E' possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuova Abitabilità e nuovo accatastamento. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 1.000,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche. In sede

della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato nella disponibilità dell'esecutato Sig. ----
 --. Ai fini della presente stima il bene verrà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, edificato in data successiva al 1° settembre 1967, consta di tre piani fuori terra, struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, esternamente intonacata e tinteggiata, copertura a falde. L'edificio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e con finiture dell'epoca di costruzione.

All'abitazione al piano secondo, con porta di ingresso non blindata con citofono e tiro, si accede tramite vano scala comune senza ascensore.

L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

- Ingresso
- Cucinotto
- Soggiorno - pranzo con balcone
- Bagno dotato di wc, bidet, lavandino, vasca e attacco lavatrice
- Tre camere da letto di cui una con balcone

- Cantina al piano terra.

I locali sono pavimentati con ceramica. Il bagno e la cucina hanno

rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 2,80.

Le finestre sono in legno - con vetro semplice - e provviste di tapparelle in

pvc e doppio infisso esterno in alluminio. Le porte sono in legno tamburato.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. L'unità

immobiliare è provvista di riscaldamento e produzione acqua calda

autonomo con termo in ghisa di colore bianco (attualmente fuori uso e rotto).

Le finiture e lo stato di manutenzione sono scarsi.

L'autorimessa è posta al piano terra, provvista porta basculante in lamiera,

pavimentata con rullato di cemento, non intonacata, ma tinteggiata e

provvista di impianto idrico ed elettrico. Le finiture sono dell'epoca di

costruzione e lo stato di manutenzione scarso.

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.

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

Appartamento + cantina circa mq. 90,00

Autorimessa circa mq. 16,00

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, la situazione occupazionale, la presenza di due locali prospicienti la pubblica via al piano terreno, 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 30% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia, 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 2° semestre 2018, 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:

Appartamento + cantina	€.	81.000,00
Autorimessa	€.	10.000,00
VALORE COMM. DELL'INTERO BENE	€.	91.000,00*
VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30%)	€.	63.000,00 *

(euro sessantatremila/00)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

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 "no 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, 20 dicembre 2018.

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

(Geom. Cristian Cesari)