

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 87/18
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO 1	
	Piena Proprietà di un appartamento su due piani (terra e primo) con	
	sottostanti autorimessa e cantine (piano interrato) in un piccolo borgo in via	
	Pian dei grilli nel comune di Monghidoro. La superficie commerciale	
	dell'appartamento con autorimessa e cantine è pari a 133 mq.	
	L'appartamento al piano terra è costituito da cucina, disimpegno, soggiorno	
	e bagno; al piano primo da una camera matrimoniale, una camera singola, un	
	bagno e una soffitta.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	Foglio 29 - Map. 263 sub. 1, Cat. A/4; consistenza 6 vani; 120 mq; P. T-1;	
	rendita Euro 244,80;	
	Foglio 29 - Map. 263 sub. 2, Cat. C/6; 70 mq; P. S1; rendita Euro 179,93;	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO	
	I dati catastali della visura concordano con quelli riportati nella Nota di	
	trascrizione del verbale di pignoramento.	
	PROPRIETÀ	
	Piena proprietà per 1/1	

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL**BENE**

Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. La donante ha dichiarato che le donazioni oggetto dell'atto *"sono fatte alle persone dei figli e quindi i loro rapporti matrimoniali non hanno rilevanza nell'atto"*.

CONFINI

L'appartamento confina su due lati con altre proprietà e su due lati confina con aree esterne di altre proprietà.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione.

Servitù attive e passive: sono compresi tutti i diritti, accessioni e pertinenze, impianti, infissi, seminfissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere.

In particolare, l'accesso all'autorimessa e cantine si ha in parte su viabilità comunale e nell'ultimo tratto attraverso la proprietà di terzi identificata al Foglio 29 mappale 86. Di questa servitù di passaggio apparente non si è trovato riscontro nell'atto di provenienza dei beni.

VINCOLI ED ONERI

Non esistono ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene in oggetto.

PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto di donazione a ministero notaio ..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità.

Iscrizioni:

Iscrizione ...

Trascrizioni:

Trascrizione ...

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Bologna individua l'area in esame nella Zona 5 – area di influenza sull'evoluzione del dissesto (artt. 6.6, 6.7 e 6.14). L'U.I.E. è a rischio molto elevato R4 (art. 6.8). L'area è potenzialmente instabile e soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nell'atto di provenienza, atto di donazione Gianluigi Vico del 6/04/1993, la donante ha dichiarato che l'immobile è stato costruito ante 1967.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monghidoro non risulta l'atto di licenza edilizia rilasciato per la costruzione del fabbricato in esame, ma il Sindaco di Monghidoro il 05/04/1993 ha attestato che per il fabbricato in esame è stata approvata in data 12/09/1974 la licenza per la ricostruzione di solai e tetto e lavori vari di sistemazione (n.

prog. 492).

Il sindaco di Monghidoro ha rilasciato in data 9/08/1990 (Prot. 3178) la concessione edilizia n. 398 per cambio di destinazione d'uso e ampliamento porta al piano seminterrato del Foglio 29 mappale 263.

Il sindaco di Monghidoro ha rilasciato in data 5/04/1993 (Prot. n. 1849) attestazione di approvazione della licenza per la costruzione edilizia per la ricostruzione di solai, tetto e lavori vari di sistemazione da eseguirsi nel fabbricato contraddistinto al Foglio 29, mappale 263. Al piano primo risultano costruiti un bagno e un'opera in ferro e legno per la riduzione del volume della camera singola, non individuati negli elaborati di progetto.

In data 06/09/1993 il Sindaco di Monghidoro comunicava la mancata approvazione della richiesta di concessione edilizia per il rifacimento dell'ingresso dell'edificio adibito a civile abitazione in via Pian dei Grilli 50 in quanto la Commissione Edilizia riteneva che la struttura progettata non fosse compatibile con la tipologia del fabbricato esistente.

L'ingresso è stato comunque realizzato, nonostante la mancata approvazione del progetto, e nemmeno conforme al progetto per cui era stata richiesta la concessione edilizia.

Non sono stati rinvenuti certificato di abitabilità, comunicazioni di fine lavori né certificati di collaudo.

Non è stata rintracciata alcuna autorizzazione allo scarico.

In considerazione di quanto sopra esposto e delle mancate corrispondenze e difformità di tipo urbanistico-edilizio già riscontrate, non si esclude che possano esservene altre, interne ed esterne al fabbricato, che non siano state rilevate e/o esaminate durante il sopralluogo.

In riferimento allo stato abilitativo del fabbricato in esame, saranno a carico

dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche, gli oneri omnicomprensivi,

necessari e conseguenti, per le opere di ripristino dello stato legittimo.

Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche, gli oneri

omnicomprensivi (amministrativi e/o sanzionatori), necessari e conseguenti,

per le verifiche tecniche e le pratiche edilizie necessarie per il completo

adeguamento urbanistico-edilizio, ove ammesso, e il conseguente

aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il valore ai fini del calcolo dell'I.M.U. è Euro 71.354,64:

Rendita catastale (A/3) Euro (244,80+5%) X 160 = Euro 41.126,40.

Rendita catastale C/6 Euro (179,93+5%) X 160 = Euro 30.228,24

CONFORMITÀ IMPIANTI.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37,

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data

08/01/2019 e valevole fino al 08/01/2029.

Nel predetto certificato si attesta che l'unità immobiliare è posta in classe

energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alle date dei sopralluoghi, 29/11/2018 e 15/12/2018, l'unità immobiliare

oggetto di esecuzione risultava occupata dall'esecutato e da...nato il

11/02/1995.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento su due piani (terra e primo) con sottostanti autorimessa e cantine (piano interrato), in un piccolo borgo in via Pian dei Grilli, in comune di Monghidoro (BO).

La superficie commerciale complessiva è pari a 133 mq.

L'appartamento al piano terra è costituito da cucina, disimpegno, soggiorno e bagno; al piano primo da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e una soffitta.

Il grado delle finiture dell'appartamento è datato; discrete le condizioni di manutenzione:

- Pareti: intonacate e tinteggiate (in parte con carta da parati);
- Pavimenti: in ceramica;
- Porte interne: in legno tamburato;
- Porta di accesso: in legno e vetro;
- Finestre: in legno con vetrocamera; oscuramento con scuri di legno al piano terra;
- Bagno: con doccia al piano primo (assenza box doccia);
- Impianto di riscaldamento: autonomo, caldaia installata a parete nella cucina e radiatori in ghisa nelle stanze. Camino aperto nella cucina.

Gli impianti elettrico e termico possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una completa revisione.

Ai fini della stima si evidenzia, inoltre, che:

- l'edificio può risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative e al

Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi

energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici.

- il fabbricato è stato costruito prima della entrata in vigore della normativa sulla certificazione statica e quindi può risultare in tutto o in parte ad essa non adeguato. La tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse statiche della attuale richiesta normativa. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né certificati di collaudo statico.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale dell’immobile esaminato è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie commerciale dell'immobile, Foglio 29 mappale 263 subb 1-2, è a titolo indicativo pari a circa **133 m²**.

Destinazione	Superficie		Indice mercantile				Sup. commerciale	
	mq		x		=	mq		
Appartamento	mq	120	x	1	=	mq	120	
Autorimessa e cantine	mq	52	x	0,25	=	mq	13	
Superficie commerciale arrotondata						mq	133	

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si ritiene opportuno servirsi del metodo per comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata a individuare quali siano i prezzi di compravendita praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame. Tali valori sono raffrontati sulla base delle caratteristiche tecnico-economiche specifiche dei rispettivi beni immobiliari: vetustà; tipo di finiture; stato di conservazione; localizzazione; situazione occupazionale; regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale e consistenza.

La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il valore di mercato, provvede a una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 e il 35% del valore di mercato stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche tecnico-economiche del bene oggetto di pignoramento.

VALUTAZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento su due piani (terra e primo) con sottostanti autorimessa e cantine (piano interrato), in un piccolo borgo in via Pian dei Grilli 50, in comune di Monghidoro.

La superficie commerciale complessiva è pari a 133 mq.

L'appartamento al piano terra è costituito da cucina, disimpegno, soggiorno e bagno; al piano primo da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e una soffitta.

Il grado delle finiture dell'appartamento è datato; discrete le condizioni di manutenzione.

La valutazione del più probabile valore di mercato si basa sull'appetibilità

complessiva degli immobili in considerazione:

- delle caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio montano di Monghidoro;
- delle caratteristiche intrinseche: le precarie caratteristiche statiche del fabbricato;
- dei criteri di valutazione precedentemente esposti;
- delle mancate conformità urbanistiche ed edilizie e la mancanza di certificato di conformità edilizia e agibilità;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Tenuto conto di quanto già sopra esposto e anche in base a quanto disposto

dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;
- vincoli e oneri giuridici;
- necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale;

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del

bene, stimato **a corpo** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova come sopra esposto, nulla escluso, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE €72.000,00

Percentuale di abbattimento circa 35 %

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 47.000,00