

| | | |
|--|--|--------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI | |
| | * * * | N. 66/17 |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. ESEC. |
| | Promosso da: | Udienza |
| | - | 24/09/2018 |
| | contro | Ore 9:40 |
| | - | |
| | * * * | LOTTO UNICO |
| | DATI DI PIGNORAMENTO | |
| | Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in - a favore di - , | |
| | contro - è stata pignorata la piena proprietà sul seguente bene | |
| | immobile: | |
| | C.F. del Comune di Valsamoggia (Bo) - Foglio 35 | |
| | - Mapp. 414, sub. 14, Cat. A/3, Via Marconi, 41; | |
| | - Mapp. 415, sub. 14, Cat. C/6, Via Marconi, 41. | |
| | * * * | |
| | LOTTO UNICO | |
| | CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI | |
| | Piena proprietà di porzione di fabbricato adibito a abitazione disposta | |
| | al piano secondo, relativa cantina al piano interrato e autorimessa al | |
| | piano terra per una superficie commerciale pari a mq 102, sita in | |
| | comune di Valsamoggia (Bo), località Crespellano, via Marconi, 41. | |
| | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | |
| | I beni immobili oggetto di stima risultano identificati nel C.F. del | |
| | | |

Comune di Valsamoggia intestati a:

-, piena proprietà.

Foglio 35

| Mapp | Sub | Cat | Cons | S.C.m ² | R.C. €. | Indirizzo |
|------|-----|-----|-------------------|--------------------|---------|----------------------|
| 414 | 14 | A/3 | 5 vani | 102 m ² | 438.99 | v. Marconi 47 p.2-S1 |
| 415 | 14 | C/6 | 14 m ² | 14 m ² | 71.58 | v. Marconi 29 p.T. |

CONFINI

In confine con ragioni comuni da più lati, ragioni -, salvo altri.

PROPRIETÀ

-, piena proprietà.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione del pignoramento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato, come per legge, destinazione.

VINCOLI ED ONERI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il -;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto in -.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

-, celibe.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà con atto a rogito del -, da -, e -, per la quota di ½ ciascuno.

Gli immobili in oggetto erano pervenuti a - e - con atto a rogito del -, da -.

Gli immobili in oggetto erano pervenuti a - con atto a rogito del -, da -, e -, per la quota di ½ ciascuno.

Gli immobili in oggetto erano pervenuti a - e - con atto a rogito del -, da -, e -, proprietari al ventennio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere quanto riportato in "vincoli e oneri".

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Valsamoggia (Bo) i precedenti edilizi con i quali si stabilisce lo stato legittimo sono:

- Licenza di costruzione P.G. n. 1164 Prot. n. 26 del 24/03/1971;
- Abitabilità P.G. n. 5417 Prot. n. 26 del 22/12/1972;
- Licenza di costruzione P.G. n. 1472 Prot. n. 39 del 05/04/1972;
- Abitabilità P.G. n. 3188 Prot. n. 39 del 23/03/1983.

Conformità impianti.

Non sono state reperite certificazioni relative agli 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 C.C. gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Spese condominiali.

Il debito condominiale relativo all'immobile è dato ad oggi dalla gestione 2017/2018 pari ad € 1'252.20 sommati ad € 4'939.16 relativi alle gestioni precedenti, a cui vanno aggiunte le rate della gestione in essere, pari in totale ad € 500.88.

Il debito relativo alle ultime due gestioni ammonta quindi ad € 1'753.08.

Stato attuale dell'immobile

L'unità immobiliare presenta difformità sia rispetto allo stato legittimo che alle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda la planimetria catastale si osservano errori sulla posizione delle finestrate esterne, che si ipotizzano derivanti dalla produzione di un elaborato mediante disegno manuale (datato 30.06.1972), con errori di carattere grafico.

Per quanto riguarda lo stato legittimo reperito presso l'ufficio tecnico, negli elaborati grafici delle Licenze di costruzione sopra citate viene rappresentato solamente un "piano tipo" e non i singoli piani dell'edificio. Si reputa che in fase esecutiva siano state apportate modifiche al progetto originale, poi mai comunicate alle autorità competenti. Le difformità relative all'unità immobiliare in esame sono state appurate nel corso del sopralluogo, dove sono state rilevate anche difformità prospettiche che riguardano l'intero fabbricato.

Tali difformità rientrano nelle modifiche prospettiche che, ai sensi del

parere prot. 337640 del 25.05.2015 emesso dal Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria, sono classificate come interventi di ristrutturazione edilizia in quanto "...gli interventi sulla facciata aventi ad oggetto l'apertura o la modifica di finestre o porte si classificano comunque come interventi di ristrutturazione edilizia..."; ed ai sensi della L.R. 15/2013 art. 13 sono assoggettate a SCIA.

In questo caso, le opere sono già state eseguite, quindi sono assoggettate a SCIA in sanatoria, con la sanzione prevista dalla L.R. 23/2004 art. 17 comma 3 lettera a) - contributo di costruzione in misura doppia e comunque per un ammontare non inferiore a € 2'000.00.

Nella stima sono state prese in considerazione i relativi oneri; la regolarizzazione prospettica dell'intero fabbricato non è stata considerata nella presente trattazione.

La regolarizzazione edilizia e catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 85'775.76.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05/08/2018, codice identificativo n. 01195-057485-2018, da -, valevole fino al 05/08/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Localizzazione. L'immobile è posto in centro della località

Crespellano, in comune di Valsamoggia (Bo).

L'edificio. Si tratta di un complesso edilizio a forma a L, costituito da tre piani fuori terra, senza ascensore, oltre un piano interrato. Lo stato attuale, con struttura in muratura con fondazioni, balconi, rampe e pianerottoli delle scale in C.A., solai e copertura in latero cemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, tetto con tegole a due falde e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare. I beni in esame consistono in una porzione di fabbricato distribuita al piano secondo, oltre a cantina all'interrato ed autorimessa al piano terra, in fabbricato distaccato. L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno ed un ripostiglio; l'altezza interna dei locali è di circa di m 3.00.

I pavimenti sono di varie tipologie, in marmo nel soggiorno, disimpegno e nelle camere, ceramica in cucina e bagno; i rivestimenti in ceramica sono nel bagno e cucina fino ad un'altezza di m 2.20 circa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e scuri in legno. I bagni sono dotati di lavello, sanitari con miscelatori e vasca. Il fabbricato è servito da tutte le urbanizzazioni a rete; l'impianto di riscaldamento è centralizzato, con ventilconvettori. L'impianto elettrico è distribuito sottotraccia. Il livello complessivo delle finiture è mediocre, con tracce di umidità su più pareti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

| | | | |
|--|--|----|--------------|
| | | | |
| | unità immobiliare | mq | 92 |
| | cantina | mq | 10 |
| | autorimessa | mq | 14 |
| | La superficie commerciale, parametrizzata come indicato nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998, è pari a mq 102. | | |
| | 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 , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito: | | |
| | VALORE DI MERCATO DEL BENE: | | € 108'000.00 |
| | Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di abbattimento circa 25%) | | |
| | PREZZO BASE D'ASTA: | | € 81'000.00 |
| | * * * | | |
| | 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 24.08.2018 | | |
| | IL CONSULENTE TECNICO | | |
| | | | |