

GEOM. LELLI CORRADO

Via Porrettana n° 154

40135 Bologna

Tel.051/6141052-Fax.051/6141052

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. MAURIZIO ATZORI****N. 606/17**

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**Udienza 10.12.2018**

* * *

Ore 14,00

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Crevalcore (Prov. di Bologna), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE

	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ CONFORMITA' IMPIANTI	
	○ CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto e delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.	
	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.	
	Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.	
	* * *	

DATI DI PIGNORAMENTO

	Verbale di pignoramento immobiliare del 09/09/2'17 rep.8676 e trascritto	
	presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 13/10/2017 rg.46305, reg.	
	particole 31154 è stata pignorata la <u>piena proprietà</u> del seguente bene	
	immobile:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Dozza:	
	▪ Foglio 16, Mappale 176, Sub. 13, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani	
	35 mq.55 R.C.€.121,11 via Nuova Sabbioso n.68 P.1-2.	
	(APPARTAMENTO).	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare ad uso abitativo (alloggio in piccola	
	palazzina). L'alloggio è situato al piano primo e secondo, si raggiunge dal	
	vano scala, ed è costituito al piano primo da tinello, cucina e w.c.,	
	percorrendo il vano scala comune si raggiunge il piano secondo composto da	
	camera e bagno. Il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale	
	(piccola palazzina), sito in Comune di Dozza, località Toscanella, (Prov. di	
	Bologna), Via Nuova Sabbioso n.68.	
	La superficie calpestabile dell'appartamento (p.1-2) risulta di circa mq. 54.	
	Il fabbricato nella sua interezza è stato costruito antecedentemente il	
	01.09.1967. L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità.	
	Non regolare la planimetria catastale dell'appartamento, non regolare titolo	
	edilizio.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto	
		PAGINA 3 DI 11

Fabbricati del Comune di Dozza:

- Foglio 16, Mappale 176, Sub. 13, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 3,5 mq.55 R.C.€.121,11 via Nuova Sabbioso n.68 P.1-2. (APPARTAMENTO).

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che la planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive, se e come queste vi siano e purchè abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza.

Dall' esame dell' atto di provenienza in data 23/02/2005 rep. n.27642 risultano la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato in particolare l'area comune del fabbricato.

	VINCOLI E ONERI	
	Fabbricato composto da 4 unità abitative privo di amministratore.	
	<i>Non</i> risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.	
	CONFINI	
	L'appartamento al piano primo confina con vano scale, alloggio adiacente sub.2, salvo altri; mentre al piano secondo con vano scale, sub.4, salvo altri.	
	PROPRIETÀ	
	Il bene pignorato appartiene all'Esecutato.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con atto di compravendita in data 23/02/2005 rep. n.27642 veniva venduta la piena proprietà dell'appartamento.	
	Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in data 25/05/2010 n.4054/2009 di rep. del Tribunale di Bologna, trascritto a Bologna con nota in data 27/05/2010 ai nn.25128/15167.	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell'atto di acquisto è stato dichiarato che gli Esecutati erano coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:	
	Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:	
	Nessuna.	
	Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	
		PAGINA 5 DI 11

1) ISCRIZIONI:

- iscrizione di ipoteca volontaria n.11339/2795 in data 1 marzo 2005 per euro 232.00,00 (duecentotrentaduemila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) a seguito di atto in data 23 febbraio 2005 n.27643/16641 di repertorio.

2) TRASCRIZIONI:

- trascrizione nn.46305/31154 in data 13 ottobre 2017, portante verbale di pignoramento di immobili.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi la Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dozza, rassegna quanto segue.

L'immobile oggetto di trasferimento è parte di un edificio la cui costruzione è precedente al 01.09.1967 (come dimostrato da planimetria catastale di primo impianto); agli atti del Comune di Dozza non risultano titoli edilizi pertanto per la regolarità si rimanda a quanto indicato all'art.3.4.6 del tomo 1 del RUE, le quali indicano che: "in mancanza di titolo abilitativo, lo stato di fatto dovrà essere comprovato sulla base della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento".

	In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra la planimetria	
	catastale di primo impianto e quanto rilevato in loco sono state accertate	
	difficoltà tali da richiedere un atto autorizzativo di sanatoria.	
	Tutto ciò premesso, l'unità immobiliare non può considerarsi regolare	
	dal punto di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data	
	, codice identificativo n. 05476 – 049824 – 2018, valevole sino al giorno.	
	Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in	
	classe energetica “”.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo,	
	l'immobile era abitato dall'Esecutato.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua	
	integrità è stato costruito successivamente il 01/09/1967, risulta edificato nel	
	Comune di Dozza, località Toscanella, (Prov. di Bologna), in Via Nuova	
	Sabbioso n.68; il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma	
	piuttosto regolare e giacitura pianeggiante.	
	L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare, si eleva su n.3 piani fuori	
	terra, risulta costituito da una struttura in muratura di laterizio, con solai	
	intermedi in latero-cemento, solaio di copertura inclinato con struttura lignea	
	e manto di tegole. Le pareti esterne sono intonacate non tinteggiate. Il	
	fabbricato, considerato nella sua completezza, non si presenta in buono stato	
	di conservazione e manutenzione.	
		PAGINA 7 DI 11

	L'appartamento si sviluppa su due piani: al piano primo, int.3, vi si accede	
	tramite vano scala condominiale, ed è composto da tinello con cucinotto e	
	w.c., poi sempre dal vano scala si raggiunge il piano secondo composto da	
	camera e bagno. In sostanza i vani al piano primo e secondo non sono	
	collegati internamente tra loro.	
	L'appartamento consta di finiture di livello popolari (si trova in cattivo stato	
	di manutenzione e conservazione), quali:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pavimentazioni in marmette di cemento e ceramica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rivestimento delle pareti dei bagni e del cucinotto con piastrelle di 	
	ceramica;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al 	
	civile e tinta a tempera di colore bianco con presenza di umidità;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locali bagni dotati di sanitari in ceramica bianca, doccia e vasca, tutti 	
	con rubinetteria monocomando;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Porte interne in legno del tipo non “tamburato” complete di 	
	ferramenta, portoncino non blindato;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Serramenti delle porte/finestre: scuri in legno e telai in legno con 	
	vetro camera;	
	L'impianto di riscaldamento è autonomo e con produzione acqua calda,	
	alimentato a gas metano, con caldaia posta nel cucinotto (non funzionante),	
	radiatori in ghisa.	
	L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di	
	utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di sufficiente qualità, e ritenuti	
	non a norma delle leggi vigenti. Non presente impianto di condizionamento.	
	Gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze, e risultano	
		PAGINA 8 DI 11

parzialmente funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta pertanto scarso/pessimo.

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 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 SUPERFICIE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n.138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96 ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali. La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento p.1-2	57,00	1,00	mq. 57,00
TOTALE			mq. 57,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento al p.1-2, int.3, ubicato nel Comune di Dozza, località Toscanella (Prov. di Bologna), Via Nuova Sabbioso cn.68, nella zona semicentrale.

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, in particolare presso l'Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al secondo semestre 2017 – Comune di Dozza -Zona Periferica/Toscanella- codice di zona D5: abitazioni di tipo economico: minimo €/mq 1.200,00 massimo €/mq 1.500,00 e agli immobili simili in vendita presso “immobiliare.it”; 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:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 57.000,00.

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una procedura esecutiva e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la

mancanza di margine di trattativa, del pessimo stato di conservazione, della pessima distribuzione interna dei vani (non collegati internamente) si provvede ad una riduzione percentuale **di abbattimento per procedura esecutiva di circa 30 %**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 40.000,00

(Euro quarantamila/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, 09 novembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Corrado Lelli)