

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 479/2019

* * *

R.G.Es.

Lo scrivente, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver svolto le opportune ricerche e verifiche urbanistiche e catastali, espone quanto segue.

Udienza 17/05/2021

Ore 11:40

PREMESSA

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

- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO
- o PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- o VINCOLI ED ONERI
- o CONFINI
- o PROPRIETA'
- o PROVENIENZA DEI BENI
- o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la proprietà e i gravami, quanto riportato è desunto dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 quello 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 beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 16/12/2019 è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) distinti al:

- Foglio 187 Part. 82, Sub.4, Nat. A/3, Cons. 7 vani, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano T-S1;
- Foglio 187 Part. 82, Sub.6, Nat. C/6, Cons. 57 mq, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano S1;
- Foglio 187 Part. 82, Sub.2, Nat. E, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano T.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato bifamiliare in Comune di Imola (BO) via Pieve Sant' Andrea 7/A, di ca. 210 mq commerciali, composta da un piano terreno, con ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, terrazzo, e da un piano seminterrato, con soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, portico e autorimessa e con annesso appezzamento di terreno di proprietà esclusiva.

Difformità edilizie da regolarizzare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) distinti al:

- Foglio 187 part. 82, Sub.4, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 130 mq, Rendita € 795,34, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano T-S1;
- Foglio 187 part. 82, Sub.6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 57 mq, Sup. Catastale 57 mq, Rendita € 211,95, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano S1;
- Foglio 187 part. 82, Sub.2, Cat. E, via Pieve Sant' Andrea 7/A, piano T.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato legittimo (diversa conformazione della scala interna) e non sono conformi allo stato attuale.

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è identificata al Catasto Terreni al foglio 187 con il mappale 82 ente urbano di are 26.14, che si è originato per soppressione del mappale 2 di ha 2.43.86, avvenuta con denuncia di cambiamento presentata al Catasto Terreni in data 09/11/200 al n. prot. 53301.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

La vendita è fatta e rispettivamente accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni venduti, loro aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come abbiano legale ragione di esistere, come per legge e titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

In confine con altri.

PROPRIETÀ

L'esecutato è proprietario per 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sopra indicati sono pervenuti in forza di compravendita in data 26/10/2007, trascritta a Bologna il 31/10/2007.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

L'esecutato ha acquistato i beni immobili, oggetto di stima, in regime di separazione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 13/12/2019 gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità alla data del 03/02/2020:

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

o nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

o *Iscrizioni:*

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna il 31/10/2007 contro l'esecutato gravante la piena proprietà;

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna il 30/12/2008 contro l'esecutato gravante la piena proprietà;

3. Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna il 24/12/2015 contro l'esecutato gravante la piena proprietà;

4. Ipoteca legale iscritta a Bologna il 30/10/2017 contro l'esecutato gravante la piena proprietà;

o *Trascrizioni:*

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 16/12/2019 contro l'esecutato gravante la piena proprietà.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

All'Ufficio Tecnico del Comune di Imola risultano i seguenti atti:

1. Convenzione per le concessioni edilizie in zone agricole Prot.1995/90, atto Notaio Carlo Fiorentini del 04/05/1995 Rep.42764 trascritto a Bologna il 24/05/1995 al n. part.9899, tra gli allora proprietari e il Comune di Imola (BO) per costituzione di vincolo a non computare a fini edificatori l'area identificata, tra gli altri, con il mappale 2, da cui si è generato, come già indicato, l'attuale mappale 82, area di sedime e circostante il fabbricato.
2. Concessione edilizia per la costruzione di fabbricato residenziale rurale prot. 400 del 30/09/1995 Pratica n.439/95
3. DIA Denuncia Inizio Attività n.44445 del 24/09/1998 Pratica n.874/98 per variante alla concessione edilizia n.439/95
4. Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot.355 del 04/06/2003 a seguito di domanda Prot.40598 del 05/09/2000
5. DIA Denuncia Inizio Attività n.52918 del 19/10/2007 Pratica A2007 n.1127 per mutamento di destinazione d'uso senza opere da rurale ad urbano
6. Deposito scheda tecnica descrittiva Prot.27577 del 27/05/2008
7. Richiesta integrazione documentazione scheda tecnica descrittiva Prot.33012 del 23/06/2008
8. Integrazione documentazione scheda tecnica descrittiva Prot.41167 del 06/08/2008.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso residenziale è dotato di attestato di certificazione

energetica, in corso di redazione, che sarà allegato all'atto di trasferimento della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un piano terreno, con ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, terrazzo, e da un piano seminterrato, con soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, portico e autorimessa.

Ufficialmente, secondo il progetto depositato all'ufficio tecnico comunale, al piano seminterrato il soggiorno è previsto ad uso lavanderia, la cucina ad uso cantina, la camera ad uso lavanderia e non vi sono il disimpegno e il bagno.

L'esterno del fabbricato presenta facciate intonacate con parapetto del balcone in muratura faccia a vista, finestre in legno con scuri in legno; copertura a falde con manto in coppi in laterizio.

Le finiture dei vani al piano terra e seminterrato, sono sostanzialmente costituite da:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- porte interne in legno
- serramenti in legno dotati di vetri camera e scuri
- bagno con pareti rivestite in ceramica e con sanitari in porcellana
- impianti sottotraccia
- impianto riscaldamento autonomo con caldaia a gas al seminterrato
- stufa a pellet nel soggiorno al piano terra

In molti punti dei soffitti sono presenti macchie di muffa, presumibilmente dovute ad una scarsa coibentazione del vano sottotetto, non abitabile e a cui si accede da una botola nel soffitto del piano terra, e ad una inadeguata ventilazione dei vani.

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 COMMERCIALE

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 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza

esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

La superficie legittima così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Abitazione P.T.	121	1.00	121
Portico, Terrazza P.T.	24	0.30	7
Abitazione P. Int.	76	1.00	38
Portico P. Int.	13	0.50	4
Autorimessa	67	0.50	33
Giardino	25	0.10	3
Giardino (eccedenza)	1313	0.01	13
Totale commerciale			219

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare in Comune di Imola (BO) via Pieve Sant'Andrea 7/A.

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, esaminati e confrontati i valori espressi dalle banche dati immobiliari, si ritiene di poter indicare come il più probabile valore unitario commerciale dei beni in argomento pari ad 1200,00 €/mq.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi

il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Superficie commerciale: mq 219 x 1200,00 €/mq = €263.000,00

Totale valore di stima € 263.000,00 (euroDuecentosessantatremila).

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 30%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 184.000,00
(Euro Centottantaquattromila/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 27/04/2021

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetria catastale)
2. Documentazione fotografica
7. Elaborato grafico stato legittimo
8. Elaborato grafico stato rilevato
9. Elaborato difformità edilizia