

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 480/2019**

\* \* \*

**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 11:50**

**PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- 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 20/12/2019 è stata pignorata la quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi (BO) distinti al:

○ Foglio 71 part. 119, Sub.4, Nat. A/8, Cons. 22.5 vani, via Lagune 76/1, piano T-1-S1;

○ Foglio 71 part. 119, Sub.5, Nat. C/6, Cons. 90 mq, via Lagune 76/1, piano S1;

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi (BO) distinti al:

○ Foglio 71 part. 103, Nat. T Terreno, Sup. 1 ha 09 are 30 ca.

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Villetta in Comune di Sasso Marconi (BO) via Lagune 76/1, di ca. 753 mq commerciali, sviluppata ai piani terreno, primo e seminterrato, cioè composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, lavanderia, due disimpegni, quattro camere, tre bagni, ripostiglio, magazzino al piano terra, due camere e un bagno al piano primo, cantina, vano autoclave, vano centrale termica e autorimessa al piano seminterrato; con annesso appezzamento di terreno con alberature e piscina in cemento interrata.

Diffornità 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 Sasso Marconi (BO) distinti al:

○ Foglio 71 part. 119, Sub.4, Cat. A/8, Cl. 3, Cons. 22.5 vani, Sup. Catastale 552 mq, Rendita € 4.299,50, via Lagune 76/1, piano T-1-S1;

○ Foglio 71 part. 119, Sub.5, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 90 mq, Sup. Catastale

95 mq, Rendita € 697,22, via Lagune 76/1, piano S1;

Catasto Terreni del Comune di Sasso Marconi (BO) distinti al:

- o Foglio 71 part. 103, Qualità Seminativo Classe 4, Sup. 1 ha 09 are 30 ca, Reddito Dom. €14,11, Reddito Agr. €19,76.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato legittimo e sono conformi allo stato attuale.

### **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 24/03/1967, trascritta il 08/04/1967.

#### **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:

*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 18/02/2014, contro l'esecutato, gravante la piena proprietà;

2. Ipoteca di concessione amministrativa / riscossione, iscritta a Bologna il 18/11/2016, contro l'esecutato, gravante la piena proprietà;

3. Ipoteca di concessione amministrativa / riscossione, iscritta a Bologna il 18/11/2016, contro l'esecutato, gravante la piena proprietà, oltre ad altro;

o *Trascrizioni:*

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 20/12/2019 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 Sasso Marconi risultano i seguenti atti:

1. Autorizzazione per la ricostruzione di fabbricato distrutto da eventi bellici

in altra posizione prot. 2526 del 19/06/1965

2. Licenza di costruzione n.49/1965 del 08/06/1965 a seguito di domanda prot. 4523 del 22/11/1965

3. Licenza di costruzione n.49/1965 a seguito di domanda prot. 2195 del 18/05/1965 che annulla e sostituisce la licenza rilasciata in data 08/06/1965

4. Licenza di costruzione n.63/1968 del 14/05/1968 a seguito di domanda prot. 1356 del 12/04/1968, nulla osta alla variante alla licenza 49/1965 del 08/06/1965

5. Autorizzazione di abitabilità Prot.49/1965 a seguito di domanda prot. 2227 del 04/07/1968

6. Domanda di sanatoria L.47/85 Prot. 14234 del 26/09/1986

7. Condonò edilizio Prot. 14241/UI del 22/09/1994 Concessione n.958 per trasformazione magazzino in soggiorno

#### **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**

La villetta in oggetto si sviluppa su tre piani, terreno, primo e seminterrato, ed è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, lavanderia, due disimpegno, quattro camere, tre bagni, ripostiglio, magazzino al piano terra, due camere e un bagno al piano primo, cantina, vano autoclave, vano centrale

termica e autorimessa al piano seminterrato.

L'esterno del fabbricato presenta facciate in muratura faccia a vista e copertura a falde con manto in tegole.

La villa è circondata da giardino di pertinenza con alberature ad alto fusto.

Nel prato antistante il prospetto a nord vi è una piscina interrata in cemento.

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

- pareti intonacate e tinteggiate ed alcune in mattone a faccia a vista
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- porte interne in legno
- serramenti in legno dotati di vetri camera e tapparelle ed alcune vetrate in alluminio
- bagno con pareti rivestite in ceramica e con sanitari in porcellana
- impianti sottotraccia
- impianto riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio posizionata nel vano centrale termica al piano seminterrato (attualmente non funzionante)
- caldaia stagna nel bagno al piano terra per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a servizio di solo una camera e bagno

In molti punti dei soffitti sono presenti segni di infiltrazioni di acqua e di formazione di muffe, lasciando presupporre problemi nella tenuta dell'impermeabilizzazione della copertura e della coibentazione della stessa; di questa problematica se ne tiene conto nella valutazione del prezzo di stima.

### **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:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. mq comm.</b>
Villa Piano Terra	486	1,00	486



Villa Piano Primo	60	1.00	60
Terrazzo Piano Primo	11	0.30	3
Cantina Piano interrato	69	0.50	34
Vani tecnici Piano int.	28	0.15	4
Autorimessa	109	0.50	54
Giardino	25	0.10	3
Giardino (eccedenza) 10905		0.01	109
Totale commerciale			753

### STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di Villetta in Comune di Sasso Marconi (BO) via Lagune 76/1, di ca. 753 mq commerciali, sviluppata ai piani terreno, primo, seminterrato e annesso appezzamento di terreno con alberature e piscina in cemento interrata.

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 1700,00 €/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 753 x 1700,00 €/mq = €1.280.000,00

Totale valore di stima € 1.280.000,00 (euroUnmilione duecentottantamila).

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 € 896.000,00**  
**(Euro Ottocentonovantaseimila/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 17/04/2021

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