

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 233/2020

* * *

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 06/12/2021

Ore 10:00

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 15/12/2020 è stata

pignorata, la quota di 1/2 di nuda proprietà di **XXXXX**, la quota di 1/2 di nuda proprietà di **YYYYY**, la quota di 1/2 del diritto di usufrutto di **ZZZZZ**, e la quota di 1/2 del diritto di usufrutto di **KKKKK**, dei seguenti beni:

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

- Foglio 37 Part. 70, Sub.7, Nat. A/3, Cons. 9.5 vani, via Nazionale 228, piano T-1;
- Foglio 37 Part. 70, Sub.6, Nat. C/6, Cons. 126 mq, via Nazionale 228, piano T;
- Foglio 37 Part. 70, Sub.1, Nat. E, via Nazionale 228, piano T, BC.N.C.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fabbricato unifamiliare ad uso residenziale in Comune di Malalbergo (BO) via Nazionale 228, di ca. 293 mq commerciali, composto da un piano terreno, con ingresso, taverna, studio, disimpegno, due camere, bagno, e da un piano primo, con soggiorno/pranzo con balcone, cucina, due camere, disimpegno, bagno, e fabbricato annesso composto da vano ad uso autorimessa, due cantine, lavanderia, antibagno e due wc, e corte esclusiva di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

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

- Foglio 37 Part. 70, Sub.7, Nat. A/3, Cons. 9.5 vani, via Nazionale 228, piano T-1;
- Foglio 37 Part. 70, Sub.6, Nat. C/6, Cons. 126 mq, via Nazionale 228, piano T;
- Foglio 37 Part. 70, Sub.1, Nat. E, via Nazionale 228, piano T, BC.N.C.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato legittimo e allo stato rilevato.

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

- **XXXXX**, quota di 1/2 di nuda proprietà
- **YYYYY**, quota di 1/2 di nuda proprietà
- **ZZZZZ**, quota di 1/2 del diritto di usufrutto
- **KKKKK**, quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sopra indicati sono pervenuti, quanto ai signori coniugi XXXXX e YYYYY per compera della nuda proprietà dai suddetti signori coniugi ZZZZZ e KKKKK, con l'atto trascritto a Bologna il 4/05/2009. Ai suddetti signori ZZZZZ e KKKKK l'immobile era pervenuto per compera con l'atto trascritto a Bologna il 15/10/1976.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Gli esecutati signori coniugi XXXXX e YYYYYY hanno acquistato la nuda proprietà dei beni immobili, oggetto di stima, in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 28/10/2020, 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 il 29 febbraio 2012 contro i suddetti signori coniugi XXXXX e YYYYYY e coniugi ZZZZZ e KKKKK, gravante la piena proprietà;

2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 14 marzo 2017 contro il sig. XXXXX, gravante la sua nuda comproprietà per una metà (1/2);

3. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 21 marzo 2017, contro il sig. XXXXX, gravante la sua nuda comproprietà per una metà (1/2) degli immobili suddescritti, ad eccezione della particella 70 sub. 1;

o *Trascrizioni:*

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 13 ottobre 2020 contro i signori coniugi XXXXX e YYYYYY e coniugi ZZZZZ e KKKKK, gravante la piena proprietà.

2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 15 dicembre 2020,

contro i signori coniugi XXXXX e YYYYYY e coniugi ZZZZZZ e KKKKK, trascrizione presentata per correggere l'anno di nascita della Sig.ra KKKKK e il codice fiscale del Sig. ZZZZZ, presenti nella trascrizione del 13/10/2020, inseriti correttamente nell'atto di pignoramento.

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

I beni immobili oggetto di stima sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.

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

1. DIA Denuncia Inizio Attività n.9918/08 del 22/07/2008 Pratica n.54/2008/S per opere di manutenzione straordinaria – adeguamento dell'impianto elettrico e idro-termo-sanitario e rimaneggiamento del manto di copertura
2. PdC Permesso di Costruire n.12109/2008 del 01/12/2008 per fusione di due unità abitative in variante ai lavori di manutenzione straordinaria
3. Deposito di scheda tecnica descrittiva a seguito di PdC n.12109/2008
4. Voltura della DIA n.9918/08 del 22/07/2008 e del Permesso di Costruire n. 12109/2008 del 01/12/2008 – Richiesta prot.n.9964 del 07/08/2010.

Lo stato rilevato è conforme allo stato legittimo.

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

Fabbricato unifamiliare ad uso residenziale in Comune di Malalbergo (BO) via Nazionale 228, di ca. 210 mq commerciali, composto da un piano terreno, con ingresso, taverna, studio, disimpegno, due camere, bagno, e da un piano primo, con soggiorno/pranzo con balcone, cucina, due camere, disimpegno, bagno, e fabbricato annesso composto da vano ad uso autorimessa, due cantine, lavanderia, antibagno e due wc, e corte esclusiva di pertinenza.

L'esterno dei fabbricati presentano facciate intonacate, copertura a falde con manto in laterizio.

Le finiture del fabbricato principale sono sostanzialmente costituite da:

- o pareti intonacate e tinteggiate
- o pavimenti in piastrelle di ceramica
- o porte interne in legno
- o serramenti in alluminio dotati di vetri camera, tapparelle e inferriate di sicurezza
- o bagno con pareti rivestite in ceramica e con sanitari in porcellana
- o impianti sottotraccia
- o impianto riscaldamento autonomo con una caldaia a gas al piano terra e una caldaia a gas al piano primo
- o sottotetto accessibile da scala retrattile ma non abitabile

Le finiture del fabbricato accessorio sono sostanzialmente costituite da:

- o pareti in laterizio stuccate e tinteggiate
- o pavimenti in battuto di cemento liscio

o porte interne in legno

o serramenti in ferro con vetri semplici bugnati

o bagno con pareti rivestite in ceramica e con sanitari in porcellana

o impianti elettrici in canaline esterne al muro

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./P1	197	1.00	197
Balcone P1	7	0.30	2
<hr/>			
Tot. Abitazione P.T./P1			199
Fabbricato accessorio	146	0.50	73
Area Cortiliva	75	0.10	7.5
Area Cort. (ecced.za)	675	0.02	13.5
<hr/>			
Totale commerciale			293

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare in Comune di Malalbergo (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 1300,00 €/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 293 x 1300,00 €/mq = €380.000,00

Totale valore di stima € 380.000,00 (euroTrecentottantamila).

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 10%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 340.000,00
(Euro Trecentoquarantamila/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 30/11/2021

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetria catastale)
2. Documentazione fotografica
7. Elaborato grafico stato legittimo – stato rilevato abitazione
8. Elaborato grafico stato legittimo – stato rilevato accessorio