

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 34/2022

* * *

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 28/11/2022

Ore 10:00

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 08/03/2022 è stata pignorata la quota di 1/1 di proprietà di **XXXXXX**, , dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) distinti al:

- Foglio 8 Part. 89, Sub.3, Cat. A/4, Cons. 3 vani, Strada Provinciale S.P. 324 del Passo delle Radici, Piano T - 1 - 2;
- Foglio 8 Part. 89, Sub.6, Cat. F/4, Strada Provinciale S.P. 324 del Passo delle Radici, Piano T - 1 - 2.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato ad uso residenziale in Lizzano in Belvedere (BO) Strada Provincial S.P.324 del Passo delle Radici Località Rocca Corneta (via Rocca Corneta 38), costituita da tre vani, posti rispettivamente al piano terra primo e secondo (Sub. 3), collegati da vano scala (composto dal Sub. 5, pianerottoli di accesso ai vani, e dal Sub. 6, gradini e pianerottolo tra i piani), per una superficie commerciale di 86 mq, e annessa area cortiliva a verde di pertinenza di superficie commerciale di 19 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) distinti al:

- Foglio 8 Part. 89, Sub.3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 3 vani, Rendita €113,10, superficie totale 92 mq, superficie totale escluse aree scoperte 83 mq, Strada Provinciale S.P. 324 del Passo delle Radici, Piano T - 1 - 2;
- Foglio 8 Part. 89, Sub.6, Cat. F/4, Strada Provinciale S.P. 324 del Passo delle Radici, Piano T - 1 - 2.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato rilevato (la finestra

rilevata al piano secondo della facciata nord-est non è presente nell'attuale planimetria catastale, lo è invece nella planimetria catastale di primo impianto del 1954).

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.

Nell'Atto di compravendita si specifica:

- servitù attiva di passo a favore delle unità immobiliari oggetto di stima ed a carico dei disimpegni di cui al Foglio 8, Map. 89, Sub. 5.
- servitù passiva di passo a carico della scala di cui al Sub. 6 ed a favore dei Sub. 4 e 5 del Foglio 8, Map. 89.
- "per patto espresso entrambe le descritte servitù di passo verranno a decadere automaticamente, senza necessità di atto notarile, non appena saranno realizzate le opere edili necessarie a rendere indipendenti e muniti di scala autonoma entrambi gli appartamenti che compongono il fabbricato (foglio 8, Mapp. 89, subb. 3 e 4); all'uopo le parti si impegnano a realizzare tali opere entro e non oltre il 28 febbraio 2008". (Si notifica che ad oggi dette opere non sono state ancora realizzate)

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

In confine con altri.

PROPRIETÀ

L'esecutato è proprietario della quota di 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI

In virtù di compravendita del 06/03/2006, trascritto il 11/03/2006 gli immobili oggetto della procedura passano all'esecutato per la piena proprietà;

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Alla data del 06/03/2006 l'esecutato risulta non coniugato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 07/04/2022, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità alla data del 08/03/2022:

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

○ nessuno.

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

○ *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria del 11/03/2006 contro l'esecutato per la piena proprietà.

○ *Trascrizioni:*

1. Pignoramento Immobiliare del 01/02/2011 contro l'esecutato per la piena proprietà.

2. Pignoramento Immobiliare del 08/03/2022 contro l'esecutato per 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

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

Lo stato legittimo è sancito dalla planimetria catastale di primo impianto redatta nel 1954.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano in Belvedere risultano i seguenti atti:

1. Denuncia di Inizio Attività DIA prot.3631 del 26/05/1995 per lavori di demolizione e rifacimento del solaio di copertura.

Lo stato rilevato è conforme allo stato legittimo (la finestra rilevata al piano secondo della facciata nord-est, non presente nell'attuale planimetria catastale, è presente nella planimetria catastale di primo impianto del 1954).

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 porzione di fabbricato ad uso residenziale in oggetto è costituita da tre vani, posti rispettivamente al piano terra primo e secondo (Sub. 3), collegati da vano scala (composto dal Sub. 5, pianerottoli di accesso ai vani, e dal Sub.

6, gradini e pianerottolo tra i piani).

Il fabbricato, avente la struttura muratura portante in laterizio e sasso, solai in legno, copertura in travetti in c.a. e tavelloni in laterizio.

Le facciate sono intonacate con serramenti in legno.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono sostanzialmente costituite da:

- o pareti intonacate e tinteggiate
- o pavimenti in piastrelle in graniglia di cemento
- o porte interne in legno
- o serramenti in legno con scuri esterni in legno
- o impianto elettrico esterno muro, non a norma
- o caminetti all'interno dei vani

Lo stato di conservazione è pessimo, che rende l'unità immobiliare attualmente non abitabile a meno di importanti lavori di ristrutturazione (strutture e impianti).

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.
Appartamento	82,5	1.00	82,5
Scala	7	0.50	3.5
Tot. Sup. Commerciale Abitazione			86
Giardino	25	0.30	7.5
Giardino	115	0.10	11.5
Totale Sup. comm.le Giardino			19

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità immobiliare con giardino in Comune di Lizzano in Belvedere (BO) via Rocca

Con osservanza

Bologna 27/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetria catastale)
2. Documentazione fotografica
3. Visura Catasto Fabbricati
4. Atti autorizzativi comunali
5. Certificato notarile ventennale (copia)
6. Estratto banca dati immobiliari OMI
7. Elaborato grafico stato rilevato