

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PASQUALE LICCARDO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 222/09

* * *

R.G. ESEC.

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 27-10-2009

Udienza 22-03-2010

nominava lo Scrivente geometra Andrea REMONDINI iscritto al Collegio

Ore 10.40

dei Geometri della Provincia di BOLOGNA al n. 2566, con studio in

RASTIGNANO Via A. COSTA 58, Consulente Tecnico d'Ufficio, e

nell'udienza del 09-11-2009 gli dava l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza

dei documenti di cui agli articoli 567 II comma CPC.

2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la

corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati

nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente

risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali

rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione

da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della

conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o

autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità

e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti

reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al

quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni

dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato, **stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.**

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare due relazioni scritte con tutti i dati relativi alle parti, oltre ad un CD in formato PDF per il giorno 05-02-2010, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

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 MEDICINA, 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 (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- 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.

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 beni oggetto di procedura esecutiva lo Scrivente, dopo avere determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara d'asta, provvederà ad apportare una riduzione percentuale che oscillerà tra il 15 % e il 30 % del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

a) intera proprietà sui seguenti beni:

Agenzia del territorio di BOLOGNA

Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA

- Foglio 162

o particella 337 sub 30, categoria A/3 consistenza vani 5.5, via CESARE

BATTISTI 78, piano 5-S1;

o particella 337 sub 9, categoria C/6 consistenza mq. 17.00, via

CESARE BATTISTI 78, piano T

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ad uso residenziale posta in comune di MEDICINA, in via CESARE BATTISTI n. 78, consistenti in un porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale con autorimessa costituita da un appartamento al piano quinto composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due balconi, al piano terreno autorimessa, al piano interrato cantina.

Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 105,00 circa, balconi mq 9,00 circa, cantina mq. 5,00 circa, autorimessa mq. 17,00 circa, parti ed utilità comuni e condominiali stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia del Territorio di BOLOGNA, catasto fabbricati del comune di MEDICINA, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

- - Foglio 162

o particella 337 sub 30, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5.5, via CESARE BATTISTI 78, piano 5-S1;

o particella 337 sub 9, categoria C/6 consistenza mq. 17.00, via CESARE BATTISTI 78, piano T

La planimetria catastale della unità residenziale NON corrisponde al rilevato per difformità interna , la planimetria della autorimessa è conforme.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si rileva la corrispondenza fra quanto pignorato e l'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio

comune per legge e per destinazione precisate nel rogito notaio Fabrizio

Gandolfi in data 06/12/1994 repertorio 44151/2812 registrato a Bologna il

22/12/1994 e trascritto il 12/12/1994 art. 20335.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti ed aventi ragione legale

di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i

beni stessi.

VINCOLI E ONERI

l'Amministratore del Condominio ha inviato rendiconto annuale dal quale

risulta a carico dell'esecutato un debito di €. 9.978,70.

CONFINI

Parti comuni, ragioni --, salvo altri

PROPRIETÀ

Dell'esecutato;

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita trascritto a Bologna con il quale l'esecutato

acquistava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

L'esecutato in atti dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei

beni ma che essendo i beni acquistati con proventi derivanti dalla vendita di

beni personali e quindi escluso dalla comunione come, in atti, confermava il

coniuge.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

- nessuno;

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

Procedura:- **iscrizioni:**

- ipoteca volontaria art.;

- **trascrizioni:**

- pignoramento immobiliare art;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ante 1967

- edificato con licenza edilizia n. 576 di protocollo in data 23/01/1962

corrispondente alla licenza n. 1/1962 rilasciata il 27/01/1962

- autorizzazione all'abitabilità pratica n. 11 del 06/06/1963 ;

- DIA protocollo n. 5856 del 23/04/2007;

Il raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimato, evidenzia difformità interna relativa alla zona dei servizi igienici.

Di fatto, in luogo di un bagno, si sono creati due servizi uno dei quali "ceco" e per il quale necessita verifica della conformità igienica relativamente alla presenza di canna di aspirazione/ventilazione conforme alle normative vigenti

Tali difformità saranno da sanarsi a carico dell'aggiudicatario.

Il costo della sanatoria, se ammessa, si può indicare in circa €. 7.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Si elenca di seguito il valore delle unità immobiliari ai fini della imposta ICI:

- abitazione €. 51.190,00;

- autorimessa €. 7.650,00;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili sono liberi ma ancora nel possesso dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con autorimessa posta in comune di MEDICINA via CESARE BATTISTI n. 78.

L'appartamento è posto in stabile condominiale costruito antecedentemente al 1967.

Nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La struttura portante è in muratura e cemento armato, il coperto in latero-cemento a falde inclinate, i paramenti esterni parte intonacati e parte rivestiti in listelli di cotto.

E' dotato di impianto di elevazione (ascensore), centrale termica, aree condominiali e di accesso alle autorimesse.

L'unità residenziale posta al quinto piano dello stabile è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due balconi, al piano terreno autorimessa, al piano interrato cantina.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti intonacate tinteggiate;
- Pavimenti: legno, cotto e ceramica;
- rivestimenti: ceramica;
- Serramenti delle finestre con persiane a rullo;
- Impianto elettrico: esistente e funzionante;
- impianto termico: centralizzato;
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono buoni.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 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 SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, puramente a titolo indicativo, sono le seguenti:

Abitazione	circa mq 105,00
Balconi	circa mq. 9,00
Cantina	circa mq 5,00
Autorimessa	circa mq. 17,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzioni di fabbricato ad uso residenziale ed autorimessa, site in Comune di MEDICINA in via CESARE BATTISTI n. 78.

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, 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 commerciale del bene a prezzo di mercato €. 180.000,00;

Percentuale di abbattimento 25% €. 45.000,00;

Valore commerciale dei beni soggetti a procedura esecutiva €.

135.000,00 (centotrentacinquemila/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 05 febbraio 2010

IL CONSULENTE TECNICO

Geometra Andrea REMONDINI