

Dott. Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

Studio di Ingegneria

Piazza Calderini 1 40124 Bologna

☎051/22.75.87 Fax 051/58.73.007 E-mail info@fpgm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

n. 53/24 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 21/10/2024

promosso da

ore 10:40

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

* * *

PREMESSA

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare a favore di ---, trascritto a Bologna il 08/03/2024 al Registro Generale n. --- e al Registro Particolare n. ---, sono stati pignorati i seguenti beni immobili identificati nella Nota di trascrizione come segue:

al Catasto dei Fabbricati:

- Comune di Crevalcore - Foglio 69 - particella 291 – sub 6, Nat. A7 – Abitazione in villini, Consistenza -, Indiriz-

zo Via del Papa n. 830;

- Comune di Crevalcore - Foglio 69 - particella 291 – sub 2, Nat. C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza -, Indirizzo Via del Papa;

al Catasto dei Terreni:

- Comune di Crevalcore - Foglio 69 - particella 291 – sub -, Nat. EU – Ente Urbano, Consistenza 26 are 27 centiare.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di villetta unifamiliare di due piani fuori terra collegati da scala interna, di un fabbricato accessorio, oltre area cortiliva esclusiva, beni siti nel comune di Crevalcore, in via del Papa n. 830.

La villetta, è costituita al piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, tinello, camera, lavanderia, bagno, disimpegno, portico e centrale termica; al piano primo da studio, due camere, due bagni di cui uno con antibagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie commerciale di mq 317,00.

Il fabbricato accessorio è costituito da due autorimesse, un ripostiglio e un portico per una superficie commerciale di mq 46,00.

L'area cortiliva esclusiva che circonda il fabbricato residenziale e quello accessorio ha una superficie catastale di mq 2.627,00.

Gli immobili sono da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. La classe energetica della villetta è F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Crevalcore

- Foglio 69, mappale 291 sub 6 – Indirizzo: via del Papa n. 830, Piano T-1, Categoria: A/7, Classe: 2, Consistenza: vani 13,5, dati di superficie Totale: 342 m² Totale escluse aree scoperte: 294 m²; Rendita Euro 1.673,32;
- Foglio 69, mappale 291 sub 2 – Indirizzo: via del Papa, Piano T, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza 29 m², dati di superficie Totale 33 m²; Rendita Euro 104,84;

intestati a --- (CF ---) nato a --- (---) il ---, diritto di **proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010), in sede di sopralluogo, dal confronto fra le planimetrie catastali, i dati riportati nelle visure catastali dei beni e lo stato dei luoghi, sono emerse difformità che richiedono l'aggiornamento catastale. Si è riscontrata, in particolare, l'assenza degli armadi a muro nelle camere da letto al primo piano del villino e la divisione dell'autorimessa in due vani ad uso autorimessa. Inoltre si è constatata, una diversa superficie catastale sia del villino che del fabbricato

accessorio.

La base imponibile ai fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni risulta: € 281.117,76 per la villetta ed € 17.613,12 per il fabbricato accessorio.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza fra l'identificazione catastale e la nota di trascrizione.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Si evidenzia che la Provincia di Bologna dava autorizzazione alla costruzione di un passo carraio e di una recinzione lungo la SP 9 "Crevalcore-Galeazza" nel territorio del comune di Crevalcore. La concessione è stata rilasciata per una durata di 29 anni a partire dal 1999. Alla scadenza il concessionario ha l'obbligo di eseguire a proprie cura e spese tutti i lavori occorrenti per la rimozione delle opere installate e per rimettere il suolo pubblico in pristino. Qualora intenda chiedere il rinnovo della concessione dovrà inoltrare apposita istanza almeno 60 gg prima della scadenza.

VINCOLI E ONERI

Vedere paragrafo "Atti pregiudizievoli".

CONFINI

Il compendio confina con via del Papa, beni di terzi, salvo altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile redatta il 14/03/2024 dal Dott. Notaio --- risulta che i beni pignorati appartengono, in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato signor ---, nato a --- (---) il --- C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla suddetta relazione notarile risulta che il bene è pervenuto all'esecutato per compera con l'atto Rep. n --- del 28 aprile 2006 del dr ---, Notaio in ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile sopracitata, di seguito sintetizzate.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuno, fatto salvo quanto previsto al capitolo *ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ*;

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta il 15 ottobre 2015 al n. part. --- e n. gen. --- per euro 400.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00, concesso a --- con sede in ---, C.F. --- a favore di --- con sede in --- gravante le suddette particelle;
- ipoteca volontaria iscritta il 15 ottobre 2015 al n. part. --- e n. gen. --- per euro 200.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00, concesso a --- con sede in ---

---, C.F. --- a favore di --- con sede in --- gravante le suddette particelle;

- ipoteca giudiziale iscritta l'1 dicembre 2023 al n. part. --- e n. gen. --- per euro 60.000,00, a favore di ---, con sede in ---, a carico del sig. ---, gravante, fra l'altro, le suddette particelle;
- pignoramento immobiliare trascritto 08/03/2024 al n. part. --- e n. gen. --- a favore di ---, con sede a ---, a carico del sig. ---, gravante le suddette particelle.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è assoggettata all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Crevalcore risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

Dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Crevalcore, i vigenti strumenti urbanistici (PSC Var.7 - Piano Ricostruzione post Sisma 2012 e RUE Var.7 - Piano Ricostruzione post Sisma 2012) classificano i beni oggetto di procedura ricadono fra gli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)" e fra le "Unità di paesaggio - PIANURA DI CREVALCORE".

Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato

edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Crevalcore, relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di costruzione n. 152/98 rilasciata in data 17/11/1998 su domanda presentata in data 21/07/1998 al PG 14985 per ristrutturazione di fabbricato ad uso magazzini;
- Autorizzazione (in variante alla CE n. 152/98) rilasciata in data 26/07/1999 su domanda presentata in data 12/06/1999 al PG 13955;
- Concessione di costruzione (in variante alla CE n. 152/98) rilasciata in data 09/05/2000 su domanda presentata in data 29/02/2000 al PG 4930;
- Denuncia di Inizio Attività n 58/2000 depositata in data 27/05/2000 al PG 12722 per realizzazione di recinzione; (DIA annullata);
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 04/09/2000 su domanda presentata in data 27/05/2000 al PG 12728;
- Autorizzazione in sanatoria n 128/2001 rilasciata in data 30/08/2001 su domanda presentata in data 24/07/2001 al PG 17781 per regolarizzare le modifiche alla recinzione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/2002 depositata in data 12/02/2002 al PG 3607 per realizzazione di recinzione;

- Denuncia di Inizio Attività n 125/2004 depositata in data 15/07/2004 al PG 21294 per Variante alla DIA n. 13/2002
- Denuncia di Inizio Attività n. 26/2007 depositata in data 27/02/2007 al PG 6324 per intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso;
- DIA n. 85/2007 variante in corso d'opera alla DIA n. 26/2007. La variante è stata depositata in data 10/05/2007 al PG 13563;
- DIA n. 53/2011 variante minore in corso d'opera alla DIA n. 26/2007. La variante è stata depositata in data 07/05/2011 al PG 12572.

Premesso quanto sopra, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici legittimi (DIA n. 53/2011 per il fabbricato principale e variante alla CE n. 152/98 per il fabbricato di servizio) emergono alcune difformità.

Fra le altre si elencano:

per il villino

- 1) assenza dei lucernari sulla copertura del portico;
- 2) diverse dimensioni interne di alcuni vani al piano terra;
- 3) assenza degli armadi a muro nelle camere da letto al primo piano;
- 4) demolizione o mancata realizzazione della camera e del disimpegno adiacenti lo studio al piano primo;

per il fabbricato di servizio

- 5) maggiori dimensioni del fabbricato;

- 6) divisione in due singoli box dell'autorimessa;
- 7) tamponamento di una finestra, diversa posizione della finestra nel locale ripostiglio posta nel fabbricato di servizio e diversa dimensione delle aperture di accesso ai due box.

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che le tutte le difformità sono sanabili (allo scopo sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre ai diritti di segreteria) ad eccezione della difformità indicata al punto 5)(maggiori dimensioni del fabbricato di servizio) per la quale occorrerà ripristinare lo stato legittimato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27/08/2024 Codice identificativo n. --- dall'ing. ---, numero di accreditamento ---, valevole sino al giorno 27/08/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati e nella disponibilità dell'esecutato sig. --- e della propria famiglia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono situati a nord del centro abitato del comune di Crevalcore in via del Papa n. 830.

Il comune dista circa 40 km dal capoluogo di provincia Bolo-

gna e dotato di tutti i servizi di prima necessità e i collegamenti viari con il resto del territorio sono buoni.

Il villino. Trattasi di un ex fabbricato colonico a pianta regolare e di due piani fuori terra, oggetto di vari ed importanti interventi edilizi la cui ultima ristrutturazione risale alla fine del 2010. La struttura portante è in muratura, il solaio del piano primo è in voltini, le facciate sono intonacate, ad eccezione di alcune porzioni lasciate in mattoni faccia a vista, e la copertura con struttura lignea è a falde inclinate con manto in elementi di laterizio. Il piano terra con accesso dal portico è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, tinello, bagno, lavanderia, camera da letto, disimpegno e vano scala di collegamento con il piano primo, oltre al locale centrale termica con accesso esterno dall'area cortiliva. Il primo piano è costituito da due camere, uno studio, due bagni di cui uno con antibagno, ripostiglio e disimpegno.

Al fabbricato si accede percorrendo l'area cortiliva esclusiva alla quale si accede dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile.

Finiture e impianti. Il villino presenta le seguenti finiture: pavimenti al piano terra di cotto ovunque ad eccezione del bagno, pavimenti di legno ovunque al piano primo, rivestimenti in piastrelle di ceramica o a mosaico nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne di legno, infissi esterni di legno con vetrocamera, scuri di legno e zanzariere, infer-

riate al piano terra.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento; sono presenti termo-arredi nei bagni. Il generatore di calore a condensazione marca Geminox è situato nella centrale termica, sono presenti i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria in copertura e termostati in ogni ambiente.

E' presente l'impianto di condizionamento e l'impianto videocitofonico. L'impianto elettrico è sottotraccia. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Il fabbricato accessorio. Trattasi di fabbricato ad un solo piano costituito da due autorimesse di dimensioni circa 3,00 x 5,50 e 3,10 x 5,50, un ripostiglio ed un portico. La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e la copertura è a falde inclinate.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Crevalcore, non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n.37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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

Criteria di misurazione della consistenza

La superficie commerciale viene determinata, 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 le unità destinate ad abitazioni e locali assimilabili, facendo riferimento alle superfici legittime, esse saranno così determinate:

- a) Al 100% la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) Al 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e vani d'uso comune;
- c) Al 50% la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

- d) Al 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, se comunicanti con tali vani;
- e) Al 25% La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, se non comunicanti;
- f) Al 30% la superficie delle terrazze e dei balconi in misura fino a 25 mq.
- g) Al 10% la superficie delle terrazze e dei balconi in misura eccedente i 25 mq.
- h) Per parchi, giardini, corti e simili: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- i) Pari a 0 (zero) la superficie dei locali principali e accessori aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.

La superficie come sopra computata è arrotondata al mq.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei**

beni è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Foglio/Part./sub	Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. comm.
69/291/6	Abitazione	Mq 302,00	1,00	Mq 302,00
	Centrale termica	Mq 27,40	0,25	Mq 6,75
	Portico	Mq 25,00	0,30	Mq 7,50
	Portico (eccedenza)	Mq 8,00	0,10	Mq 0,80
	Area cortiliva	Mq 302,00	0,10	Mq 30,20

	Area cort. (eccedenza)	Mq 861,00	0,02	Mq 20,09
				Mq 364,48
	arrotondato			Mq 364,00

Foglio/Part./sub	Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. comm.
69/291/2	Autorimessa	Mq 41,00	1,00	Mq 41,00
	Ripostiglio	Mq 9,00	0,25	Mq 2,25
	Portico	Mq 9,00	0,30	Mq 2,70
				Mq 45,95
	arrotondato			Mq 46,00

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato¹ è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo.

Il valore di mercato è quindi una realtà storica che rappresenta con quanta specifica valuta il bene è passato di

¹ Il valore di mercato è l'ammontare a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS Edizione italiana 2009).

mano in un preciso momento storico in un mercato omogeneo per le caratteristiche che lo distinguono.

Così come il valore di mercato di un bene rappresenta la realtà, il più probabile valore invece rappresenta quel valore che più probabilmente andrà a formarsi in regime di libero mercato.

Dunque un fatto storico, e un fatto probabilistico.

Il primo appartiene al presente e al passato, il secondo al futuro. Storia e statistica da una parte, previsione e probabilità dall'altra.

Nel caso in esame, trattandosi di una procedura esecutiva, le modalità con cui il bene viene messo sul mercato sono diverse da quelle delle normalmente presenti nel libero mercato: il tempo di vendita (dall'inizio della pubblicità fino alla scadenza per la formulazione delle offerte) è inferiore agli attuali tempi medi di vendita del mercato immobiliare; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Vi è poi da tenere presente che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per queste ragioni, e dovendo la stima tener conto dello scopo per il quale essa è eseguita, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato, come successivamente determinato, una

riduzione percentuale di circa il 10%.

Procedimento di stima e indagini di mercato

La valutazione viene effettuata adottando il criterio di stima "*per comparazione*", metodo che prevede la ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello in esame per le diverse caratteristiche (ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo), e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Per quanto si possa spingere la ricerca verso il massimo grado di omogeneità per la costruzione del campione di comparazione, in realtà quasi sempre permangono differenze significative fra i diversi elementi dell'analisi per cui si provvede, come nel caso in studio, ad un ulteriore "aggiustamento", che riduca ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati sono dunque la sintesi dell'indagine di mercato basata sulle banche dati di cui sono note sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato. Tale indagine è corroborata da colloqui con operatori del settore. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, prezzi riferiti al II semestre anno 2023, Fascia/zona Semicentrale/CENTRO ABITATO:
 - Ville e villini: minimo €/m² 1.550,00, massimo €/m² 2.100,00;
 - box: minimo €/mq 600, massimo €/mq 900,00;
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2023, prezzi riferiti al semestre settembre 2022-aprile 2023. Crevalcore:
 - abitazioni nuove o ristrutturate integralmente: minimo €/m² 1.750,00, massimo €/m² 2.100,00;
 - autorimesse oltre i 5 mt: minimo €/m² 15.000,00, massimo €/m² 18.000,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Valutazione del bene

Tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, della situazione edilizio-urbanistica dei beni, dei criteri di valutazione precedentemente esposti delle difformità presenti e dei relativi costi per la sanatoria, ed in particolare considerati i costi per il ripristino dello stato legittimo me-

diante demolizione e ricostruzione del fabbricato di servizio,
si ritiene congruo adottare, per i beni pignorati il seguente
valore:

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PER INTERO

arrotondato **€ 619.000,00**

(euro seicentodiciannovemila/00)

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzo-
sa, si ottiene

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

arrotondato **€ 560.000,00**

(euro cinquecentosessantamila/00)

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione
degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in
oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affi-
datogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulte-
riore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 17 settembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria catastale
2. Estratto dall'ultimo elaborato grafico
3. Documentazione fotografica
4. APE