

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N. 397/2019**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

**Udienza 19-10-2020**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 21 gennaio 2020 nominava il Geom. Pierfederico Marinoni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2912, con studio a Bologna, in Via Riva di Reno n. 54, Consulente Tecnico d'Ufficio, ed in data 30 gennaio 2020 gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

**Ore 12:40**

- 1) provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. c.p.c.;
- 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 di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati d'abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o d'altri diritti reali parziali;
- 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 d'altro tipo (es.

contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione degli immobili

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 d'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, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923

c.c.3 comma;

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 al 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 (tra cui IMU a titolo di esempio; altre

imposte dirette) 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 testé

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 sulla

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 una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti

l'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata, 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 Castiglione

dei Pepoli (BO), l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Terreni e

Fabbricati), espone quanto segue:

\* \* \*

## **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 QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

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

- PROVENIENZA DEI BENI

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEI BENI

- 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 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 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 35 %.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con nota di trascrizione trascritta è stato trascritto pignoramento immobiliare a sull'unità immobiliare identificata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) con il Foglio 41, Mappale 104, Subalterno 2.

### **LOTTO UNICO**

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

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato da cielo a terra per civile abitazione posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) in località Bagucci in Via Bagucci n. 62, rappresentato da un appartamento di commerciali 70 mq. che si eleva per 3 piani fuori terra collegati da scala interna, composto al piano terra da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, al piano primo una camera e servizio igienico ed al piano secondo una camera.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Bologna - Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli – il cespite oggetto di stima risulta identificato al **Foglio 41, Mappale 104, Sub. 2** - Cat. A/4 - Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Catastale 70 mq - Rendita: Euro 128,34 - Piano T-

1-2 - Via Bagucci s.n.c.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e i dati catastali attuali.

Per quanto concerne i dati catastali dei beni lo scrivente precisa che sebbene non sia indicato in visura catastale il civico di Via Bagucci, il numero corretto ad oggi risulta il n. 62.

#### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

**Parti comuni:** E' prevista la comunione sulle parti comuni del fabbricato così come meglio specificato nell'atto di acquisto.

**Servitù attive e passive:** Il bene sarà trasferito nello stato di fatto cui attualmente si trova, unitamente a tutte le aderenze, pertinenze, del bene in oggetto, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale, servitù attive e passive.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano vincoli ad eccezione di quelli urbanistici.

#### **CONFINI**

Il cespite oggetto di pignoramento confina con strada comunale Via Bagucci, beni di altra proprietà, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

Il debitore esecutato risulta pieno proprietario delle u.i. oggetto di pignoramento.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Con atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto il debitore esecutato acquistava l'immobile oggetto di pignoramento.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere relazione notarile allegata al fascicolo.

**REGIME FISCALE**

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o I.V.A.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Le ricerche svolte presso l'Archivio Storico del Comune di Castiglione dei Pepoli hanno dato esito negativo (vedasi allegato alla presente perizia tecnica), al fine della verifica della conformità edilizia lo scrivente si è basato sul contenuto della planimetria catastale in atti ovvero la Scheda n. 941/1994 presentata il 03/05/1994.

Dal confronto eseguito tra lo stato attuale accertato in sede di sopralluogo e lo stato legittimo determinato con la Scheda 941/1994 sopra identificata è stata accertata la relativa conformità ad eccezione della realizzazione di piccole modifiche interne attinenti la realizzazione di un parete interna al piano terra tra soggiorno angolo cottura e la scala interna che disimpegna i piani soprastanti, la realizzazione di un armadio a muro nella camera al piano secondo (recuperando in parte il doppio volume del vano scale di accesso dal piano primo) ed un piccolo ripostiglio recuperato in un andito della camera del piano secondo. Si precisa inoltre che la rappresentazione delle finestre esterne non risulta conforme in relazione alle quote dimensionali rilevate in loco e di conseguenza sarà necessario provvedere alla relativa regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle opere di cui sopra si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria che per oneri professionali e oblazione si quantifica una cifra complessiva pari a Euro 5.000,00.

Si precisa che il vigente P.R.G. (variante specifica del 2018 approvato con C.C.

N. 14 del 20/04/2018) adottato con delibera C.C. N. 69 del 13/07/2000 e approvazione del G.P. N. 397 del 19/11/2002, inserisce il fabbricato che comprende l'u.i. oggetto di pignoramento: in Zona B1 (zona residenziale con valori ambientali – art. 25), trattasi di un Edificio sottoposto a tutela (Art. 14) e rientra nella Microzonazione Sismica 2019 in deposito di versante s.l.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'unità immobiliare oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutato.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

La porzione immobiliare oggetto di stima sorge nel territorio del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) in località Bagucci in Via Bagucci n. 62, trattasi di una zona montana isolata che sorge sull'Appennino Tosco-Emiliano circondata da aree boschive naturali, è caratterizzata da un piccolo borgo a destinazione residenziale raggiungibile da una strada senza uscita (Via Bagucci) che trova indicazione all'altezza della località "Serra di Sopra" lungo la SP325.

L'u.i. oggetto di stima dista circa 4 km dal centro cittadino del Comune, circa 8 km dall'ingresso dell'Autostrada A1 (Badia), circa 20 km dalla stazione ferroviaria di Grizzana Morandi e circa 60 km dal capoluogo di Regione.

Il comparto in cui sorge il bene di cui trattasi risulta scarsamente appetibile sotto il profilo commerciale in quanto scarsamente collegata al centro cittadino e alle località limitrofe, nonché distante rispetto le zone di interesse commerciale/direzionale.

Sebbene circolino mezzi pubblici su gomma per il collegamento alle vicine località lungo la SP325, l'utilizzo del mezzo privato si rende comunque obbligatorio per i cosiddetti piccoli spostamenti data la posizione isolata, sono



presenti infrastrutture e per le piccole attività commerciali di servizio alla

persona bisogna spostarsi nel centro cittadino del Comune di Castiglione dei

Pepoli.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da porzione di

fabbricato da cielo a terra indipendente con tre fronti sulla strada pubblica ed i

muri in confine in comune con altri fabbricati adiacenti.

Il fabbricato si eleva per 2 fuori terra senza l'interrato ed è realizzato in sasso,

pietra e muratura portante, presenta una copertura a falde inclinate in latero-

cemento con sovrastante manto in coppi e lattonerie in lamiera pre-verniciata.

Esternamente le facciate sono intonacate, i prospetti presentano scuretti in

legno scuro alle finestre al piano primo e secondo mentre al piano terra le

finestre e la porta di ingresso hanno un doppio infisso esterno in struttura

metallica e vetro. L'orientamento del fabbricato è ottimale in quanto rivolto a

Sud di conseguenza le pareti principali riescono a percepire la luce solare a

tutte le ore del giorno.

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento che si

sviluppa su 3 piani collegati da scala interna così divisi:

- al piano terra: ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura (dotato di fornelli a gas, piastra elettrica, lavello e secchiaio, lavatrice e frigorifero) dotato di un sottoscala ad uso ripostiglio, il soggiorno è dotato di caminetto a legna posto vicino alla scala di collegamento ai piani soprastanti,
- al piano primo è presente una stanza da letto di modeste dimensioni ed un piccolo servizio igienico finestrato dotato di lavabo, doccia e WC;
- al piano secondo si trova una seconda camera da letto di modeste

dimensioni con un piccolo ripostiglio/cabina armadi ed un armadio a

muro ricavato nel vuoto del vano scale dell'ultima rampa.

L'altezza interna dell'u.i. è pari a circa 235 cm per i piani terra e primo; l'altezza

del piano secondo presenta un'altezza media di circa 195 cm in quanto posto

sotto il piano inclinato della copertura.

Per quanto concerne il giudizio generale sul complessivo aspetto del fabbricato

lo scrivente segnala la necessità di interventi di manutenzione sia interni che

esterni, sottolinea l'esigenza dell'installazione di un impianto di riscaldamento

in quanto ad oggi l'u.i. in questione ne è sprovvista.

Le finiture interne all'abitazione sono rappresentate da:

- pareti intonacate e tinteggiate civilmente con colori vario pinti;

- pavimenti in piastrelle di grès ceramico di colore marrone;

- scala interna con gradini rivestiti in marmo color beige;

- servizio igienico rivestito in piastrelle di ceramica (di varie tipologie e colore)

alle pareti e pavimenti, dotato degli elementi sanitari minimi di corredo (date

le ridotte dimensioni);

- porte interne in legno tamburato;

- serramenti esterni in legno sprovvisti di vetro camera dotati di doppi infissi

esterni in metallo al piano terra e dotati di scuretti esterni in legno ai piani

soprastanti (alcuni ammalorati che necessitano manutenzione);

- impianto di riscaldamento assente, è presente giusto un caminetto a legna al

piano terra, si segnala la presenza di un boiler elettrico per la produzione di

acqua calda sanitaria (non è stato possibile accertarne il funzionamento);

- impianto elettrico provvisto di doppio quadro elettrico parzializzato (uno di

fianco al contatore all'ingresso e uno vicino l'angolo cottura) dotato di

interruttore magnetotermico differenziale di sicurezza, non è stata reperita

alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto in questione.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti (ad eccezione dell'impianto di riscaldamento), 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 SUPERFICIALE**

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 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq., di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali;
- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con questi.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Le superfici accessorie sono calcolate al netto delle murature.

Il valore dell'autorimessa viene stimato a corpo.

Precisando che la valutazione del bene 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. commerciale</b> |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|
| Appartamento                         | 70,00          | 1,00                | 70,00                   |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                |                     | <b>mq. 70,00</b>        |

#### **STIMA DEI BENI**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra composta da un'abitazione, un'autorimessa e area cortiliva, il tutto posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del diritto di superficie sui beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto della necessità della regolarizzazione di piccole difformità interne e considerando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

#### **VALORE COMMERCIALE DEI BENI :**

Abitazione da cielo a terra 70,00 mq x 800,00 €/mq = euro 56.000,00

Percentuale di abbattimento 35 %

**VALORE A BASE D'ASTA (in tondo)****euro 35.000,00****(euro trentacinquemila/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, 13 ottobre 2020

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Geom. Pierfederico Marinoni)

**Allegati:**

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Estratto di mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica.