

gianpiero brighetti
ingegnere
via Remorsella 12
40125 Bologna
335270283
gianpiero.brighetti@gmail.com
gianpiero.brighetti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 34/2024

* * *

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 13/12/2024

Ore 11:45

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 ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o 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 28/02/2024 è stata pignorata a favore di XXXXXXXX, la quota di 1/1 di proprietà di YYYYYYYYY, dei seguenti beni:

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

- Foglio 11 part. 79, Sub.2, Nat. A/3, Cons.10,5 vani, via Merlo 1, piano T-1;
- Foglio 11 part. 79, Sub.3, Nat. C/2, Cons.121 m², via Merlo 1, piano T-1;
- Foglio 11 part. 79, Sub.4, Nat. C/2, Cons. 17 m², via Merlo 1, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) distinti al:

- Foglio 11 part. 54, Frutteto, Sup. 31 are 30 ca;
- Foglio 11 part. 203, Seminativo, Sup. 63 are 22 ca.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Complesso immobiliare in Comune di Imola (BO) Frazione Spazzate Sassatelli via Merlo 1, costituito da:

- un fabbricato, ex casa colonica, ad uso residenziale, di ca. 292 mq commerciali, sviluppato su due piani, composto al piano terreno da soggiorno, cucina, bagno, vano scala disimpegno e cantina, al piano primo da cinque camere, bagno, ripostiglio e disimpegno;
- un fabbricato ad uso magazzino, di ca. 192 mq commerciali, composto al piano terra da tre vani ad uso magazzino con porticato su due lati, al piano primo da vani inaccessibili;
- un piccolo fabbricato ad uso deposito di legna, di ca. 22 mq commerciali.
- due appezzamenti di terreno, di 9452 m², prospicienti il terreno di pertinenza dei fabbricati.

Difformità edilizie da regolarizzare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

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

○ Foglio 11 Particella 79 Subalterno 2 Natura A3 Classe 2 Consistenza 10,5
vani Totale: 290 mq Totale escluse aree scoperte 290 mq Rendita catastale
Euro 840,53 Indirizzo VIA MERLO n.1 Piano T-1

○ Foglio 11 Particella 79 Subalterno 3 Natura C2 Classe 1 Consistenza 121
mq Totale: 178 mq Rendita catastale Euro 74,99 Indirizzo VIA MERLO
n. 1 Piano T-1

○ Foglio 11 Particella 79 Subalterno 4 Natura C2 Classe 1 Consistenza 17
mq Totale: 20 mq Rendita catastale Euro 10,54 Indirizzo VIA MERLO n.
1 Piano T

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) distinti al:

○ Foglio 11 Particella 54 Frutteto Classe 2 Superficie are 31 ca 30 (3.130
m²) Reddito dominicale Euro 62,24 lire 120.505 Reddito agrario Euro
28,29 lire 54.775;

○ Foglio 11 Particella 203 Seminativo Classe 3 Superficie are 63 ca 22
(6.322 m² Reddito dominicale euro 42,45 Reddito agrario euro 31,02.

Si segnala che i sopra indicati immobili subalterni 2-3-4 sono stati edificati
su Ente Urbano Foglio 11 Particella 79, derivato dalla soppressione del
terreno Foglio 11 Particella 51 e che l'immobile Foglio 11 Particella 203
deriva dalla soppressione dell'immobile Foglio 11 Particella 59.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato legittimo e non sono
conformi allo stato attuale.

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

○ YYYYYYYYY, proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sopra indicati sono pervenuti a YYYYYYYYY, per la quota di 1/1, in forza di compravendita in data 13/10/1993, trascritta il 04/11/1993.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 06/03/2024 che gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità alla data del 28/02/2024:

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

○ nessuno.

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

o *Iscrizioni:*

1. Ipoteca Volontaria, iscritta a Bologna il 14/02/2008, contro l'esecutata gravante, tra gli altri, la piena proprietà di Foglio 11 Particella 203 Particella 51 (79) Particella 54 ;

2. Ipoteca legale, iscritta a Bologna il 28/01/2015 contro l'esecutata, gravante, tra gli altri, la piena proprietà di Foglio 11 Particella 203 Particella 51 (79) Particella 54;

3. Ipoteca giudiziale, iscritta a Bologna il 13/07/2015, contro l'esecutata, gravante, tra gli altri, la piena proprietà di Foglio 11 Particella 203 Particella 51 (79) Particella 54;

o *Trascrizioni:*

1. Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 28/02/2024, contro l'esecutata, gravante la piena proprietà di Foglio 11 Particella 79 Sub. 2 Particella 79 Sub. 3 Particella 79 Sub. 4, Foglio 11 Particella 203 Particella 54.

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

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

1. Licenza per lavori edili n.331 del 20/07/1959 PG.9840 Prot.74 per la costruzione di una casa colonica con proservizi

2. Licenza per lavori edili n.446 del 28/09/1960 PG.13121 Prot.104 per la costruzione di una casa colonica (variante al Prot.74/59)

3. Licenza per lavori edili n.545 del 12/12/1960 PG.17628 Prot.124 per

l'ampliamento e sistemazione di casa colonica

4. Rilascio certificato di abitabilità PG.15529 Prot. Igiene 4349 del
25/01/1961

5. Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne
(L.47/85) adeguamento igienico funzionale servizi igienici, impianti
termici ed elettrici.

Relativamente alle aree di terreno Foglio 11 Particelle 54 e 203 il Certificato
di Destinazione Urbanistica riporta le destinazioni urbanistiche seguenti:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE -
AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)

TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI
E DEI PAESAGGI

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona Identità culturali - Potenzialità
archeologica livello 1 (art. 2.2.6)

TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA
DEL TERRITORIO

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona ZONE DI TUTELA DAI
RISCHI NATURALI DELLA RETE IDROGRAFICA - Ambito di controllo
degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE (RUE
NTA Tomo III Titolo 4) - AVP_1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva

agricola della Pianura

VARIANTE di COORDINAMENTO tra il PIANO GESTIONE RISCHIO

ALLUVIONI e i PIANI STRALCIO di BACINO :

(Norme Integrative - APPROVATO CON DEL. G.R. n.2111 del 05/12/2016)

TAV. MP – MAPPE DI PERICOLOSITA’

Foglio 11 Mapp.li 54, 203 = ricadono in zona AMBITO TERRITORIALE:

RETICOLO PRINCIPALE - Aree potenzialmente interessate da alluvioni

poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2) (PSC NTA art. 3.1.6) e

ricadono in zona AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO SECONDARIO

DI PIANURA - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti

(contraddistinte dalla sigla P2).

Dal confronto dello stato rilevato con gli elaborati grafici della licenza

edilizia n.545 del 12/12/1960, stato legittimo ultimo, risultano delle

difformità nella distribuzione interna delle pareti nel fabbricato

residenziale e nelle dimensioni esterne nel fabbricato ad uso legnaia.

Difformità edilizie da regolarizzare a cura e spese dell’aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’immobile ad uso residenziale è dotato di attestato di certificazione

energetica, che sarà allegato all’atto di trasferimento della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l’unità immobiliare è occupata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato ad uso residenziale è composto al piano terreno da soggiorno,

cucina, bagno, vano scala disimpegno e cantina, e al piano primo da cinque

camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.

La struttura è in muratura con solai in legno in parte con travi a vista.

L'esterno del fabbricato presenta facciate intonacate e copertura a falde.

Le finiture dei vani al piano terra e primo, sono sostanzialmente costituite da:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- porte interne in legno
- serramenti in alluminio dotati di vetri camera e scuri esterni
- bagno con pareti rivestite in ceramica e con sanitari in porcellana
- impianti sottotraccia
- impianto riscaldamento autonomo con caldaia a gas con serbatoio esterno interrato

Il fabbricato ad uso residenziale è attualmente in buono stato di conservazione.

Il fabbricato ad uso magazzino è composto al piano terra da tre vani ad uso magazzino con porticato su due lati e al piano primo da vani inaccessibili.

La struttura, con pilastri e pareti in muratura e coperto in travetti in legno e tavelle in laterizio, presenta qualche problema statico, presentando qualche pilastro con evidenti fuori piombo.

La casella adibita a legnaia ha struttura in muratura e coperto con travi in legno e manto in coppi.

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.
Casa colonica PT	128	1.00	128
Cantina PT	28	0.50	14
Casa colonica P1	150	1.00	150

Totale residenziale			292
---------------------	--	--	-----

Magazzino	173	1.00	173
-----------	-----	------	-----

Portico (fino a 25 mq)	25	0.30	7.5
------------------------	----	------	-----

Portico eccedenza	115	0.10	11.5
-------------------	-----	------	------

Totale Magazzino			192
------------------	--	--	-----

Deposito Legna	20	1.00	20
----------------	----	------	----

Portico legnaia	6.5	0.30	2
-----------------	-----	------	---

Totale Deposito Legna			22
-----------------------	--	--	----

Terreno frutteto	3.130	1.00	3.130
------------------	-------	------	-------

Terreno seminativo	6.322	1.00	6.322
--------------------	-------	------	-------

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato residenziale, ex casa colonica, da un fabbricato a magazzino, da un fabbricato ad uso deposito di legna e due appezzamenti di terreno rispettivamente a frutteto e a seminativo.

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 i più probabili valori commerciali unitari dei beni rispettivamente per il fabbricato ad uso residenziale pari a 1.200 €/mq, per il fabbricato ad uso magazzino e a deposito di legna pari a 400 €/mq, per il terreno a frutteto pari a 34.000 €/ettaro e per il terreno a seminativo pari a 33.000 €/ettaro, portando così ai seguenti valori arrotondati:

Destinazione	Sup. mq	Stima un. €/mq	Valore stimato €
Residenziale	292	1.300	350.000,00
Magazzino	192	400	80.000,00
Deposito Legna	22	400	10.000,00
Terreno frutteto	3.130	3,40	10.000,00
Terreno seminativo	6.322	3,30	20.000,00
Totale			470.000,00

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

Totale valore di stima € 470.000,00 (euroQuattrocentosettantamila).

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 € 420.000,00
(Euro Quattrocentoventimila/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 15/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Gianpiero Brighetti

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetria catastale – estratto di mappa)

2. Documentazione fotografica

3.

4.

5.

6.

7. Elaborato grafico stato rilevato

8. APE Attestato prestazione energetica