

Arch. Stefano Zacchini
Viale Oriani 4 – 40137 Bologna
Tel. 335 8024434 / 051 347697
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 273/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 13.02.2025

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 09:30

06/11/2024, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 08/11/2024 gli conferiva

l'incarico di CTU.

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 gli uffici tecnici del Comune di

Monghidoro (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI



o PERTINENZA

o PROVENIENZA DEI BENI

o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CERTIFICAZIONE ENERGETICA

o STATO DI OCCUPAZIONE

o DESCRIZIONE DEI BENI

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 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 a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23/10/2023

all'art. 36451 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, dei

beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro (BO)

o Foglio 18 Mappale 402 Sub 1 Nat. A7 – Abitazione in villini,

Consistenza 7,5 vani, Via Delle Fragole n.1, Piano T-1.

o Foglio 18 Mappale 402 Sub 2 Nat. A3 – Abitazione di tipo

economico, Consistenza 3,5 vani, Via Delle Fragole n.1, Piano S1.

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Fabbricato ad uso abitativo composto da due unità immobiliari

catastralmente identificate, legittimamente costituito da un appartamento al

primo piano, con mansarda accessibile da scala esterna, di superficie

complessiva 133 m² ca, composto da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, tre

camere, bagno e terrazzo; una unità immobiliare al piano seminterrato di

superficie complessiva 90 m² ca costituita da zona giorno, camera,

disimpegno, bagno, oltre a zona terrapieno disimpegno, ripostiglio/locale di

servizio e legnaia; corte pertinenziale esclusiva di 1800 m² ca; beni siti in

Comune di Monghidoro, Via delle Fragole n. 1.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il certificato di abitabilità in sanatoria relativamente al piano

seminterrato, rende abitabile solo parte di esso.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e



agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

- Foglio 18 Mappale 402 Sub 1, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 155 m², Escluse aree scoperte 147 m², Rendita € 697,22, Via Delle Fragole n. 1, Piano T-1.

- Foglio 18 Mappale 402 Sub 2, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 m², Escluse aree scoperte 90 m², Rendita € 169,91, Via Delle Fragole n. 1, Piano S1.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni, Servitù attive e passive: nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano comprensivamente a tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, diritti inerenti, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

L'immobile non è parte di condominio costituito.

CONFINI

Confini: mappali 23, 38, 410, via Delle Fragole, salvo se altri.

PERTINENZA

L'esecutato è titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di divisione autenticato nelle firme in data 24 luglio 1998 Rep.



102423, trascritto a Bologna il 06 agosto 1998 nn. 24635/17819.

Atto di rettifica di divisione del 24/07/1998 numero di repertorio

102423 trascritto il 11/02/2015 nn. 5292/3865.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di divisione l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che i beni sono personali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 07/12/2023, allegata agli atti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

○ Iscrizione NN. 20533/3497 del 23/04/2021 Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 04/05/2001 n. rep. 40707, grava su Monghidoro Foglio 18 Particella. 402 Sub. 1 e Particella. 402 Sub. 2.

Trascrizioni:

○ NN 49377/36451 del 23/10/2023 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 07/10/23 numero di rep. 8194 emesso da Ufficiale Giudiziario C. Appello di Bologna, grava su Monghidoro Foglio 18 Particella. 402 Sub. 1 e Particella. 402 Sub. 2.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro



secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati**

la cui costruzione è antecedente al 01.09.67, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n. 76b/64 rilasciata in data 08/10/1964 per costruire una villetta nel Villaggio Turistico di Madonna dei Boschi in Monghidoro.
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 04/06/1965.
- Concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio n.113 rilasciata in data 02/02/2000 a seguito di domanda in data 01/03/1995 prot. N. 1239.
- Certificato di abitabilità in sanatoria rilasciato in data 02/02/2000.
- Dichiarazione di conformità impianti n. 41/2004 Prot. N. 6290 del 18/09/2004.

Il certificato di abitabilità in sanatoria relativamente al piano seminterrato, rende abitabile solo parte di esso.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha evidenziato, difformità assimilabili a opere di manutenzione straordinaria, interne ed esterne.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la



regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico

abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di

sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento al 1° Piano Sub. 1

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in

data 02/01/2025 codice identificativo 06901-647599-2025 valevole fino al

02/01/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica G.

Unità immobiliare al Piano seminterrato Sub. 2

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in

data 02/01/2025 codice identificativo 06901-647592-2025 valevole fino al

02/01/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura, i solai e la copertura hanno struttura laterocementizia.

L'edificio è composto un piano fuori terra oltre alla mansarda e da un piano seminterrato.

La copertura è a falde, con manto di copertura in tegole in cemento.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato.

Attualmente il fabbricato risulta composto da due unità immobiliari,



un appartamento al primo piano, con mansarda accessibile da scala esterna e costituito da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, tre camere di cui una con bagno annesso, bagno e terrazzo; un appartamento al piano seminterrato costituito da zona giorno, camera, zona cottura, disimpegno, bagno, zona terrapieno disimpegno e legnaia.

Il grado delle finiture di entrambe le unità immobiliari è scadente

Appartamento al piano primo

- o Pareti intonacate e tinteggiate
 - o Pavimenti in ceramica
 - o Porta di accesso in legno + una in alluminio vetrata
 - o Porte interne in legno – legno/vetro.
 - o Serramenti in legno con vetro semplice.
 - o Scuri in legno
 - o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata
 - o Impianto elettrico sottotraccia.
 - o Impianto di riscaldamento costituito da termoconvettori autonomi a gas con rete di distribuzione esterna perimetrale, alimentata dalla rete pubblica; produzione di acqua calda, autonoma, con caldaia a gas posta nel bagno. E' presente una stufa a legna nel corridoio.
- Lo stato di conservazione generale è scadente.
- Sono presente evidenti tracce di umidità di risalita nei muri esterni.
- Sono visibili ampie zone con muffe nelle pareti interne.
- Vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.
- Sono presenti evidenti lesioni causate da movimento franoso.

Appartamento al piano seminterrato



o Pareti intonacate e tinteggiate

o Pavimenti in ceramica

o Porta di accesso in alluminio vetrata

o Porte interne in legno – legno/vetro.

o Serramenti in legno o alluminio con vetro semplice.

o Scuri in legno

o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia.

o Impianto di riscaldamento costituito da termoconvettori autonomi a gas con rete di distribuzione esterna perimetrale, alimentata dalla rete pubblica; produzione di acqua calda, autonomo, con caldaia a gas posta nel bagno.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Sono presente evidenti tracce di umidità di risalita nei muri esterni.

Sono visibili ampie zone con muffe nelle pareti interne.

Sono presenti evidenti lesioni causate da movimento franoso.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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;
- 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.
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

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

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento 1°P	121	1,00	121
Terrazzo	28	0,30	8
Mansarda	15	0,25	4
Corte	133	0,10	13



Corte	1670	0,02	33
-------	------	------	----

<u>Totale Sup. Comm.</u>			179
---------------------------------	--	--	------------

App. Seminterrato	60	1,00	60
-------------------	----	------	----

	60	0,5	30
--	----	-----	----

<u>Totale Sup. Comm.</u>			90
---------------------------------	--	--	-----------

STIMA DEI BENI

Fabbricato ad uso abitativo composto da due unità immobiliari catastalmente identificate, legittimamente costituito da un appartamento al primo piano, con mansarda accessibile da scala esterna, di superficie complessiva 133 m² ca, composto da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, tre camere, bagno e terrazzo; una unità immobiliare al piano seminterrato di superficie complessiva 90 m² ca costituita da zona giorno, camera, disimpegno, bagno, oltre a zona terrapieno disimpegno, ripostiglio/locale di servizio e legnaia; corte pertinenziale esclusiva di 1800 m² ca; beni siti in Comune di Monghidoro, Via delle Fragole n. 1.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2024 – Comune di Monghidoro – ZONA CAPOLUOGO, PIAMAGGIO E CAMPEGGIO

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo €/m² 700,00 massimo €/m² 1.050,00;

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2024 – Comune di Monghidoro – ZONA



CAPOLUOGO, PIAMAGGIO E CAMPEGGIO

Ville e villini stato conservativo normale: minimo €/m² 700,00 massimo

€/m² 1.100,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune di Monghidoro

Valore medio case indipendenti: €/m² 830,00

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti a dicembre 2024 – Comune di Monghidoro – ZONA CAPOLUOGO, PIAMAGGIO E CAMPEGGIO

Abitazioni in stabili di fascia media: minimo €/m² 788,00 medio €/m² 921,00 massimo €/m² 1.054,00.

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti a dicembre 2024 – Comune di Monghidoro – ZONA CAPOLUOGO, PIAMAGGIO E CAMPEGGIO

Abitazioni in Ville e Villini: minimo €/m² 819,00 medio €/m² 954,00 massimo €/m² 1.090,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari minimi espressi dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle condizioni di manutenzione, dei necessari lavori di consolidamento e di messa a norma, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 650 €/mq. per l'appartamento al 1° Piano e 600 €/mq per l'appartamento al piano seminterrato.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO



Appartamento, terrazzo, mansarda e corte

m² 179 x 650,00 €/ m² = Euro 116.350,00

(Euro centosedicimilatrecentocinquanta/00)

Appartamento al seminterrato

m² 90 x 600,00 €/ m² = Euro 54.000,00

(Euro cinquantaquattromila/00)

Totale Euro 170.350,00

(Euro centosettantamilatrecentocinquanta/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di

vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e

quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita

superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si

provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 135.000,00

(Euro 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, 03 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:



○ Elaborato grafico

○ Raccolta fotografie

