

gianpiro brighetti
Ingegnere
vicolo Fantuzzi 5B
40125 Bologna
335270283
gianpirobrighetti@gmail.com
gianpiro.brighetti@ingpac.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 774/2017

* * *

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.

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 STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o DESCRIZIONE DEI BENI
- o CONFORMITA' IMPIANTI
- o CONSISTENZA SUPERFICIALE
- o 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 19/12/2017 è stata

- Foglio 36 Mappale 60, fabbricato rurale, di ettari 00, are 1, centiare 3;
- Foglio 36 Mappale 61, prato, di ettari 00, are 32, centiare 82, R.D. Euro 8,48, R.A. Euro 7,63;
- Foglio 36 Mappale 89, bosco ceduo, di ettari 00, are 53, centiare 20, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 0,82;
- Foglio 36 Mappale 90, vigneto, di ettari 00, are 13, centiare 44, R.D. Euro 10,06, R.A. Euro 4,5 1;
- Foglio 36 Mappale 97, seminativo, di ettari 00, are 2, centiare 67, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 1,10.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Complesso di fabbricati rurali in Comune di Marzabotto (BO) via Venola 5, composto da un fabbricato ad uso casa colonica, un fabbricato deposito attrezzi e fienile, un fabbricato stalla e fienile, un fabbricato deposito macchine agricole , una casella e terreni agricoli.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

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

- Foglio 35 Mappale 46, bosco ceduo, di ettari 1, are 34, centiare 00, R.D. Euro 8,30, R.A. Euro 2,08;
- Foglio 36 Mappale 23, prato, di ettari 00, are 22, centiare 00, R.D. Euro 5,68, R.A. Euro 5,11;
- Foglio 36 Mappale 23, seminativo, di ettari 00, are 7, centiare 76, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 2,40;
- Foglio 36 Mappale 24, prato, di ettari 00, are 8, centiare 00, R.D. Euro

2,07, R.A. Euro 1,86;

- Foglio 36 Mappale 24, incolt prod, di ettari 00, are 11, centiare 60, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0, 18;
- Foglio 36 Mappale 36, seminativo, di ettari 4, are 3, centiare 41, R.D. Euro 72,92, R.A. Euro 166,68;
- Foglio 36 Mappale 37, prato, di ettari 00, are 44, centiare 00, R.D. Euro 11,36, R.A. Euro 10,23;
- Foglio 36 Mappale 37, seminativo, di ettari 00, are 17, centiare 20, R.D. Euro 3,11, R.A. Euro 7,11;
- Foglio 36 Mappale 57, seminativo, di ettari 00, are 81, centiare 69, R.D. Euro 3,80, R.A. Euro 14,77;
- Foglio 36 Mappale 58, fabbricato rurale, di ettari 00, are 1, centiare 56;
- Foglio 36 Mappale 59, fabbricato rurale, di ettari 00, are 14, centiare 60;
- Foglio 36 Mappale 60, fabbricato rurale, di ettari 00, are 1, centiare 3;
- Foglio 36 Mappale 61, prato, di ettari 00, are 32, centiare 82, R.D. Euro 8,48, R.A. Euro 7,63;
- Foglio 36 Mappale 89, bosco ceduo, di ettari 00, are 53, centiare 20, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 0,82;
- Foglio 36 Mappale 90, vigneto, di ettari 00, are 13, centiare 44, R.D. Euro 10,06, R.A. Euro 4,5 1;
- Foglio 36 Mappale 97, seminativo, di ettari 00, are 2, centiare 67, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 1,10;

L'estratto di mappa dei terreni non riporta tutti i fabbricati e pertanto **non** è

conforme, per la mancanza dei fabbricati deposito macchine agricole e casella, allo stato legittimo.

Inoltre nessuno dei fabbricati è accatastato al Catasto dei Fabbricati e dalla visura catastale risulta che per i fabbricati sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244. La regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

Sul fabbricato ad uso casa colonica (Foglio 36 Mappale 59) insiste un diritto di abitazione dell'esecutato, coniuge superstite, ex art.540 comma 2 CC.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

In confine con le particelle di terreno limitrofe della mappa.

PROPRIETÀ

1. XXXXX

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sopra indicati sono pervenuti all'esecutato, in regime di

comunione dei beni con il coniuge, in forza di atto trascritto a Bologna in data 08/07/1993 e successivamente da decesso del coniuge.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

All'atto dell'acquisto dei beni in oggetto l'esecutato era coniugato, in regime di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 15/02/2018 e successiva relazione notarile in data 12/10/2021, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

o *Trascrizioni:*

1. Costituzione di vincolo di indivisibilità per la durata di 30 anni, trascritta a Bologna il giorno 8 luglio 1993 con divieto di vendere l'immobile per un decennio dall'acquisto o di cessare di coltivarlo direttamente, senza giusto motivo; il termine di tale vincolo, apposto ai sensi della Legge 817 del 14/08/1971, è stato modificato, dall'art.11 del D.Lgs. n.228 del 18/05/2001, in 15 anni; pertanto il vincolo è venuto meno nel 2008.
2. Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 19 dicembre 2017; trascrizione rettificata il 21/07/2020;
3. Domanda giudiziale di divisione trascritta a Bologna il 01/10/2021.

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

Da un indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

	<ul style="list-style-type: none"> • Licenza per esecuzione lavori edili Pratica n.67/68 del 23/10/68 per la costruzione di deposito attrezzi e fienile; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Licenza per esecuzione lavori edili Pratica n.56/69 del 23/07/69 per la costruzione di un fabbricato rurale; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Licenza di costruzione Prot.n. 1741 Pratica n.75/77 del 10/09/1977 per la costruzione di ricovero macchine agricole; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Concessione di costruzione Prot.n.4449 Pratica n.41/81 per consolidamento del suolo; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Concessione edilizia in sanatoria (Art.35, legge 28 febbraio 1985, n.47 e succ. modif. ed integrazioni) n.414 del 9/05/1996. 	
	Non è stato rilevato il certificato di abitabilità relativo alle opere realizzate.	
	La comparazione fra lo stato rilevato dei beni e quello legittimo ha evidenziato delle difformità, consistenti nella tettoia a fianco al deposito attrezzi e fienile, di conformazione diversa da quella presente nello stato legittimo rappresentato dalla concessione in sanatoria del 1996.	
	La regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'immobile ad uso residenziale non è dotato di attestato di certificazione energetica.	
	STATO DI OCCUPAZIONE	
	Attualmente l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato.	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
	Complesso di fabbricati rurali in Comune di Marzabotto (BO) via Venola 5, composto da un fabbricato ad uso casa colonica, un fabbricato deposito attrezzi e fienile, un fabbricato stalla e fienile, un fabbricato deposito	
		8

mediocre.

I terreni agricoli sono in parte a seminativo, a prato, bosco ceduo, vigneto.

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 veda l'allegato 15 dove sono riportate le consistenze commerciali dei vari beni e la loro valutazione.

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di un complesso di fabbricati rurali in Comune di Marzabotto (BO) via Venola 5, composto da un fabbricato ad uso casa colonica, un fabbricato deposito attrezzi e fienile, un fabbricato stalla e fienile, un fabbricato deposito macchine agricole, una casella e terreni agricoli.

Sono presenti difformità da regolarizzare, a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 sono riportati nell'allegato 15 i valori che si ritiene di poter indicare come i più probabili valori unitari commerciali dei beni in argomento, tenendo in considerazione anche il diritto di abitazione sulla casa colonica che ne riduce il valore della piena proprietà.

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

€309.000,00

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 309.000,00

(Euro Trecentonovemila/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 02/06/2023

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetria catastale)
2. Documentazione fotografica
3. -
4. Atti autorizzativi comunali
5. -
6. Estratto banca dati immobiliari OMI
7. Elaborato grafico stato legittimo
8. Elaborato grafico stato rilevato
9. Elaborato grafico confronto stato legittimo – stato rilevato
10. Elaborato grafico stato rilevato casa colonica
11. Elaborato grafico stato rilevato stalla e fienile
12. Elaborato grafico stato rilevato deposito attrezzi e fienile
13. Elaborato grafico stato rilevato deposito macchine agricole
14. Elaborato grafico stato rilevato casella
15. Tabella valutazione consistenze commerciali e stima dei beni
16. -
17. -