

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANNA MARIA DRUDI**

\* \* \*

**N. 107/03**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R. G. ESEC.**

\* \* \*

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto, con decreto in data 07.04.2004 nominava il sottoscritto **Geom. Emilio Fusari** con studio in Bologna via Larga n. 14, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2482, consulente tecnico d'ufficio, e nell'udienza del 21.04.04 gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. 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, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o altri diritti reali o parziari;
2. Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimento giudiziari per separazione, cessazione degli effetti

civili del matrimonio, ecc) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. 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;
4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
5. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata dalla quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
6. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
7. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui INVIM ed ICI a titolo di esempio) 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 testè consegnato;
8. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore

scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

9. Depositare la relazione scritta, oltre a una copia semplice, il giorno 12.10.04, per l'udienza fissata per il giorno 08.11.2004 ad ore 10,00, facendo ricorso tempestivo al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;
10. Dare inizio alle operazioni peritali solo all'esito della notifica della presente ordinanza al debitore esecutato;
11. Predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa con il Cancelliere.

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 Galliera, l'ufficio del Territorio (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 IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI
- SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- CONFINI
- PROPRIETA' (nome, cognome, data nascita. C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEI BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **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 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 del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 25%.**

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19.04.2003 all'art. 12980 è stata pignorata la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti beni immobili:

- ♦ N.C.T. del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 154; Foglio 40 map. 181; Foglio 40 map. 183.
- ♦ N.C.E.U. del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 263 categoria D/7; Foglio 40 map. 265 sub 1 categoria D/7 via Maccaferri n. 9 piano T-1; Foglio 40 map. 265 sub 2 categoria C/6 superficie mq 18 via Maccaferri n. 19 piano T; Foglio 40 map. 265 sub 3 categoria A/3 vani 5,5 via Maccaferri n. 19 piano 1-S1; Foglio 40 map. 264 sub 3 categoria A/3; Foglio 40 map. 264 sub 2 categoria A/2 vani 6 via Maccaferri n. 19 piani T-2; Foglio 40 map. 264 sub 1 categoria A/2 vani 5,5 via Maccaferri n. 19 piani T-1; Foglio 40 map. 266 categoria E via Maccaferri.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

**Quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di complesso immobiliare adibito a magazzini-frigoriferi per la conservazione di prodotti ortofrutticoli sito in Comune di Galliera, frazione S. Venanzio, via Maccaferri nn. 9-11-13.**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

- N.C.E.U. del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 264 sub 1 categoria A/2 classe 1 vani 5,5 via Maccaferri A. n. 19 piano T-1 rendita € 454,48; Foglio 40 map. 264 sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 6 via Maccaferri A. n. 19 piano T-2 rendita € 495,80; Foglio 40

map. 265 sub 2 categoria C/6 classe 1 mq. 18 via Maccaferri A. n. 19 piano T rendita € 52,99.

- **N.C.E.U.** del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 263 legato al map. 265 sub 1 categoria D/7 via Maccaferri A. n. 9 piano T-1 rendita € 3.744,31.
- **N.C.E.U.** del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 264 sub 3 legato al map. 265 sub 3 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 via Maccaferri n. 19 piano 1-S1 rendita € 340,86.
- **N.C.T.** del Comune di Galliera – Foglio 40 map. 266 Ente Urbano superficie ha 00.30.59; Foglio 40 map. 265 Ente Urbano superficie Ha 00.01.06; Foglio 40 map. 264 Ente Urbano superficie Ha 00.01.62; Foglio 40 map. 263 Ente Urbano superficie Ha 00.38.03.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza fra l'identificazione catastale e quanto pignorato per quanto riguarda i mappali, ma non è esatta l'intestazione delle ditte e delle quote di proprietà, per volture non ancora eseguite.

### **PARTI COMUNI**

L'area di pertinenza è comune all'intero complesso immobiliare.

### **SERVITU ATTIVE E PASSIVE**

Dagli atti non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali servitù.

### **CONFINI**

Via Maccaferri, via S. Tomaso, beni civici 5-7, salvo altri.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Bologna la quota di una metà indivisa delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è stata trasferita alla ditta esecutata, che con successivi atti di trasformazione, di fusione per incorporazione o di cambio di ragione sociale, ha assunto l'attuale denominazione.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile allegata.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

(Concessioni, abitabilità o usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

La costruzione del fabbricato principale è antecedente all'anno 1967.

Agli atti del Comune di Galliera risultano rilasciate le seguenti licenze o concessioni edilizie, e autorizzazioni di usabilità e abitabilità:

- Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili prot. 549 in data 09.02.1953
- Autorizzazione di abitabilità in data 12.11.1953 relativa ad una abitazione
- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 39/1962 prot. n. 1905 del 11.06.1962 per ampliamento magazzino frigorifero
- Autorizzazione di usabilità pratica n. 39/1962 prot. n. 3267/548 del 17.02.1964 relativa all'ampliamento magazzino-frigorifero
- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 58/1962 prot. n. 2823 del 24.09.1962 per costruzione di fabbricato ad uso servizi

- Nulla osta a sanatoria pratica n. 29/1963 prot. n. 1193 del 08.04.1963 per modifiche al progetto del 24.09.1962
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 29/1963 prot. n. 3929 del 14.12.1963 relativa al fabbricato di cui alla pratica n. 29/1963
- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 12/1963 prot. n. 3866/789 del 04.03.1963 per costruzione magazzino ad uso deposito imballaggio
- Nulla osta a sanatoria pratica n. 42/1963 prot. n. 231 del 11.02.1964 per modifiche al progetto del 04.03.1963
- Autorizzazione di usabilità pratica n. 12/1963 prot. n. 3268/515 del 17.02.1964 relativa al fabbricato di cui alla pratica n. 12/1963 e 231/1964
- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 39/1963 prot. 1515 del 06.05.1963 per costruzione capannone ad uso magazzino
- Autorizzazione di usabilità pratica n. 39/1963 prot. n. 3266/514 del 17.02.1964 relativa al magazzino di cui alla pratica n. 39/1963
- Concessione di costruzione pratica n. 2 prot. n. 1426 del 09.02.1994 per la realizzazione di spogliatoi e servizi igienici
- Domanda per l'ottenimento dell'usabilità di cui alla pratica n. 2 del 09.02.1994 che non ha avuto seguito
- Concessione a sanatoria archivio n. 69 prot. n. 5373 del 01.04.1998 e relativa usabilità

Il Comune di Galliera è dotato di strumento urbanistico "P.R.G. 1998 Variante Generale", approvato con deliberazione G.R. n. 5162 del 03.11.1987.



Il complesso immobiliare è ubicato in “zona territoriale omogenea D sottozona D1 produttiva esistente e di completamento; l’indice di edificabilità è pari a  $uf = 0,65 \text{ mq/mq}$ .

Gli usi ammessi sono U3; U4.3; U4.2.1.; U1; U18; U19; U21; U23.

Dal controllo fra quanto licenziato e quanto realizzato sono state accertate alcune difformità nella ripartizione interna dell’appartamento al piano primo civico 13/1.

Per quanto riguarda il fabbricato principale, non è stato possibile accertare eventuali difformità, mancando le relative misure sugli elaborati grafici depositati in Comune.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lo stabilimento è libero perchè inutilizzato da diversi anni.

L’appartamento al piano terra del civ. 13 è occupato dal comproprietario.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di complesso immobiliare ad uso magazzino frigorifero per la conservazione di prodotti orto-frutticoli, posto in adiacenza alla via Maccaferri, in prossimità del centro abitato di S. Venanzio di Galliera.

**L’area** del complesso è delimitata da muretto con sovrastante barriera metallica e parte con rete metallica; è pavimentata con uno strato di conglomerato bituminoso.

Sono presenti alcuni alberi d’alto fusto e precisamente due magnolie e sette abeti.

**I fabbricati** sono costituiti dal corpo principale con in aderenza, prospiciente l’ingresso su via Maccaferri un corpo ad uso abitazioni; un altro

fabbricato accessorio sul confine Sud-Est dell'area è adibito a portineria, locale pesa e servizi con un appartamento al piano primo.

**Il corpo principale civico n. 9** realizzato in tempi diversi, ha struttura portante in muratura di mattoni pieni, blocchi prefabbricati in c.l.s. e in c.a., intonacato esternamente, con coperture a volta costituite da travi in c.a.v., tavelloni in cotto e manto in tegole marsigliesi.

I portoni di accesso sono in legno del tipo scorrevole e le poche finestrate sono realizzate con profilato di alluminio o in ferro.

E' suddiviso in quattro ampi magazzini ed una serie di celle frigorifere, vani tecnici e di servizio per il personale.

Le finiture interne sono rappresentate dall'intonaco alle pareti ed il pavimento in conglomerato cementizio rullato.

Gli impianti sono tutti non funzionanti.

**Il corpo ad uso abitativo** civico n. 13 e 13/1 è una costruzione realizzata in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata esternamente.

La copertura è piana, è accessibile da una scala metallica a chiocciola che parte dal pianerottolo del vano scale al piano primo.

E' costituito dal piano seminterrato adibito a locale centrale termica e cantine, piano rialzato adibito ad appartamento, piano primo altro appartamento.

Le finiture interne sono discrete:

- Pareti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in ceramica, parquet, palladiana e graniglia
- Porte interne in legno verniciato
- Porte di ingresso in legno

- Serramenti alle finestre in legno con vetro semplice e tapparelle in p.v.c.
- Sanitari in vetrochina bianca con rubinetteria monocomando
- Impianto di riscaldamento con caldaia all'interrato non funzionante
- L'impianto elettrico **non** è a norma.

**Il fabbricato civico n. 9/a e 11** è una costruzione rettangolare posta lungo il confine Sud-Est del complesso; è realizzato in muratura di mattoni solo intonacata esternamente, la copertura è piana.

Al piano terra è ubicata la portineria, il locale pesa, un garage ed i servizi igienici; al piano primo c'è un appartamento.

Le finiture interne sono modeste:

- Pareti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in graniglia o ceramica
- Porte interne in legno verniciate
- Serramenti alle finestre in legno con vetri semplici e tapparelle in p.v.c.
- Sanitari in vetrochina bianca con rubinetteria di serie
- Impianto di riscaldamento non funzionante
- L'impianto elettrico **non** è a norma.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero complesso immobiliare sono assai carenti, perchè inattivo da circa otto anni.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- Fabbricato ad uso abitativo civ. 13 e 13/1(PS1-T-1°) circa mq 450



trattasi della quota indivisa di ½ di **bene oggetto di procedura Esecutiva:**

**VALORE DELL'INTERO BENE** **€ 1.000.000,00**

(euro unmilione)

**VALORE DELLA SOLA QUOTA DEL 50%** **€ 430.000,00**

(euro quattrocentotrentamila)

\* \* \*

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, lì 7 ottobre 2004

**IL CONSULENTE TECNICO**

(Geom. Emilio Fusari)