

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MARCO D'ORAZI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.461/11

R.G. ESEC.

Promosso da:

-

(Avv.ti -)

contro

-

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 10-settembre-2012 nominava lo Scrivente Ing. Luca Corazza iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di BOLOGNA al n. 6372/a, con studio in Bologna Via Ferrarese 158/3, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 17-gennaio-2013 gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II comma CPC.
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 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 di altri diritti reali parziari.

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 di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile 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 di 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;
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 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 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 testè 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 sull'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 due relazioni scritte con tutti i dati relativi alle parti, oltre ad un CD in formato PDF, 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 Bentivoglio, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di BOLOGNA, 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

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- 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 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 beni oggetto di procedura esecutiva lo Scrivente, dopo avere determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara d'asta, provvederà ad apportare una riduzione percentuale che oscillerà tra il 15 % e il 30 % del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17-06-2011 n. rep. 1066 trascritto a Bologna il 19/07/2011 con n. 31679/19978 a favore di - sono stati pignorati al sig. - (proprietario in ditta per 1/1 in regime di separazione dei beni) i seguenti beni immobili:

- Catasto terreni Comune di Bentivoglio (Bo) Località Castagnolo Minore Fg 44, part. 442 qualità Semin. Arbor, classe 1 superficie are 4,19.
- Catasto terreni Comune di Bentivoglio località Castagnolo Minore, Fg 44, part. 449 qualità semin arbor, classe 1 superficie are 1,40.

Su tali terreni lo scrivente perito ha rilevato immobile costituito da villino indipendente a uso civile abitazione disposto su 4 livelli, sito in via Ilaria Alpi civ 26 a Bentivoglio località Castagnolo Minore (Bo), **esso risulta edificato non completo e al grezzo.**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale posta in comune di Bentivoglio (Bo) fraz.

Castagnolo Minore , in Via Ilaria Alpi n. 26, consistente in fabbricato

cielo-terra costituito da villino indipendente mono-famigliare ad uso civile

abitazione disposto su quattro livelli tra loro collegati da scala interna , così

composto:

- piano interrato (non dichiarato), scala interna;
- piano terra: area cortiliva, portico, autorimessa, ampio soggiorno e cucina, cantina e lavanderia, scala interna;
- piano primo: tre camere da letto, due bagni, tre disimpegni, terrazzo, scala interna;
- piano secondo (da verificare la conformità edilizia): n. 5 locali, scala interna.

Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 186 circa,

area cortiliva di mq. 408 ca, portico di 20 mq ca, (superficie lorda

ragguagliata 233 mq), autorimessa di 23 mq ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia del territorio di Bologna, Catasto Terreni del Comune di

Bentivoglio, i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Catasto terreni Comune di Bentivoglio Fg 44, part. 442 qualità Semin. Arbor, classe 1 superficie are 4,19 deduz BA1A r.d. euro 5,54 r.a. euro 2,81.

Il predetto terreno deriva da giusto frazionamento n. 145745.1/2004 del

27/07/2004 (protocollo n .BO0145745).

- Catasto terreni Comune di Bentivoglio Fg 44, part. 449 qualità semin arbor, classe I superficie are 1,40 deduz BA1A r.d. Euro 1,85 r.a. Euro 0,94.

Il predetto terreno deriva da giusto frazionamento n. 145745.1/2004 del 27/07/2004 (protocollo n .BO0145745).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene rilevato NON corrisponde a quanto identificato dalla Agenzia del Territorio.

Sui beni oggetto di pignoramento é stata edificata villa indipendente ad uso residenziale con regolare Permesso di Costruire ma non risultano eseguite le obbligatorie procedure di registrazione all'Agenzia del Territorio e inserimento del fabbricato nel catasto Fabbricati.

Tale difformità é da sanare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario attraverso l' ausilio di un tecnico abilitato che esegua pratiche catastali previste dall'Agenzia del Territorio, Pregeo e Docfa, con la realizzazione degli elaborati necessari, nonchè la modifica dell'estratto di mappa per l'inserimento del fabbricato e il passaggio dal catasto Terreni al catasto Fabbricati.

In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo per tale onere da affidare a tecnico abilitato é approssimativamente di circa 3.500,00 €

(con la precisazione che detto importo stimato è passibile di variazione a causa dell'attuale abolizione del tariffario professionale) esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa previdenziale ed eventuale iva di legge.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistono ed in quanto esistenti.

VINCOLI E ONERI

All'attualità non risultano vincoli ed oneri pendenti in atto.

CONFINI

In confine con terreni di cui sopra, Via Ilaria Alpi, -, residua proprietà venditrice.

PROPRIETÀ

Intera proprietà, piena ed esclusiva (1/1), del debitore esecutato sig. --- ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita fattone con atto a ministero dal notaio --- --- del 8/2/2008 repp . 12442 con il quale il debitore acquistava l'intera proprietà dei beni pignorati.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

- **nessuno;**

Sull'immobile oggetto di stima, gravano, oltre al pignoramento.

- Iscrizione n. 12693/2412 del 26/02/2008;
- Iscrizione n. 55572/10824 del 22/10/2009;
- Trascrizione n. 14940/9244 del 7/04/2011;
- Iscrizione n.15057/2927 del 7/04/2011;
- Trascrizione n. 31679/19978 del 19/07/2011 nascente da pignoramento n. 1066 del 17/06/2011 Tribunale di Bologna.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

INDAGINE URBANISTICA

I beni oggetto di procedura sono compresi nel lottizzazione facente parte della zona di espansione "C", individuata nel P.R.G. applicabile. Come comparto 8, lotto n.10. La destinazione classificata è AUCB (Ambito Urbano Consolidato, art. 24 RUE , art. 22 PSC).

Come da certificazione di destinazione urbanistica fornito dal Comune i terreni oggetto di perizia distinti al NCT del comune di Bentivoglio al fg 44 mapp. 442 e 449 hanno la destinazione Zona Territoriale Omogenea C, sottozona C2 di tipo espansivo, art. 20 N.T.A.

INDAGINE EDILIZIA

- o Immobile **edificato** post 1 settembre 1967;
- o Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Bentivoglio del 11 giugno 2008 n. 5/2008.

L'inizio dei lavori é avvenuto l'11 giugno 2011. Non risulta depositata la fine lavori.

In base all'art. 15 del Dpr 380/2001 il suddetto Permesso di Costruire ha validità tre anni per cui esso è decaduto per le parti non eseguite a meno che non sia stata richiesta una proroga, ma non risulta presentata presso l'UT comunale.

Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta difformità, nel dettaglio:

- E' stato realizzato un piano interrato ma non è indicato nel permesso di costruire.
- Vi sono differenze in altezza in alcuni ambienti, tra quanto indicato nel titolo edilizio e quanto rilevato.
- Il piano secondo (sottotetto) risulta più elevato in altezza, nel titolo abilitativo è indicato in gran parte non accessibile e una piccola porzione non abitabile.
- Sono presenti differenze di misure interne ed esterne.
- Sono presenti difformità riguardanti infissi interni ed esterni, vi sono aperture esterne destinate a infissi in numero maggiore di quelle indicate nel titolo edilizio.
- Non risulta completata la copertura del portico e dell' autorimessa.
- Diversa disposizione interna dei locali e dei tramezzi interni.

Tali difformità sono da sanare a carico e a cura dell'aggiudicatario.

Sebbene il fabbricato è esistente e al grezzo, il nuovo titolo edilizio dovrà essere presentato a cura di professionista abilitato il quale dovrà procedere innanzitutto alla sanatoria delle difformità quando possibile e in modo

oneroso facendosi carico delle sanzioni amministrative ed eventualmente di altri oneri previsti, oppure eliminando le difformità presenti, ma dovrà anche valutare la ammissibilità dell'intervento che si va ad eseguire realizzando progettazione ex novo nel rispetto degli strumenti urbanistici applicabili e le previsioni degli strumenti attuativi.

Il completamento dell'edificio e la eventuale sanatoria onerosa delle difformità rilevate richiedono una attenta valutazione del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina urbanistica ed edilizia, in particolare dal PRG applicabile all'epoca della edificazione e dallo strumento attuativo (Piano Particolareggiato) del comparto di lottizzazione comprensivo dell'immobile oggetto di perizia, secondo le modalità delle norme NTA e RE.

Si aggiungono alcune note sintetiche sugli accertamenti da effettuarsi:

1) E' necessario verificare che non vi siano aumenti di superficie e, qualora vi siano, che siano contenuti entro la sup. massima ammessa da PPIP per quel lotto (SA e SU). Diversamente se non vi è più superficie a disposizione non si può sanare l'eventuale aumento di SU e SA e quindi, nel caso del sottotetto occorrerà (come fatto ad esempio in altri casi) procedere ingrossando il solaio per diminuire le altezze del sottotetto. Per la determinazione e classificazione delle SU e SA, soprattutto per il sottotetto, deve far riferimento alle NTA.

2) E' necessario (e importantissimo visti i problemi avuti nel comparto per situazioni analoghe) verificare attentamente anche l'altezza massima del fabbricato ammesso dalle norme di PRG per il comparto. L'altezza va appunto verificata seguendo le modalità esplicitate nelle NTA e nel RE e non deve essere più alta di quella massima ammessa dalle norme di PRG

(il RUE rimanda infatti alle norme di PRG);

3) Il piano interrato va chiuso in maniera definitiva e reso completamente inaccessibile;

4) La cantina e la lavanderia (arredata da lavanderia e non da bagno e quindi priva di sanitari), debbono essere alti quanto lo stato legittimato non di più (h massima 2,60);

5) L'eventuale aumento di superficie (qualora ammissibile in relazione a quanto detto sopra) e le nuove finestre potranno essere sanati con una scia in sanatoria ex art. 17 L.R 23/2004 il cui rilascio è subordinata al pagamento di oblazioni, nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia si prevede anche il contributo di costruzione.

Vista l'entità delle difformità è opportuno verificare attentamente anche il deposito strutturale per escludere inesattezze e/o altre problematiche che possano determinare poi problemi durante la sanatoria.

Per quanto riguarda le suddette difformità rimane ferma l'applicazione di ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della attività urbanistica/edilizia e della disciplina di settore.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato oggetto di stima é una villa unifamiliare realizzata al grezzo ubicata in via Ilaria Alpi n. 26 a Bentivoglio (Bo) fraz Castagnolo Minore, composto da piano interrato terra, primo e sottotetto.

Il rivestimento esterno é in mattoni a faccia a vista pregiati invecchiati tipo San Carlo. La struttura é in cemento armato con solai latero/cemento.

I bancali delle finestre sono in granito molto pregiato e di formato imponente, alcuni di essi risultano rimossi o mai posati, le aperture sono a forma di arco ribassato per cui finestre e porte finestre dovranno essere dotate di telaio ad arco.

La predisposizione dell'intonaco é di tipo armato/portante con rete elettrosaldata zincata su tutte le superfici dei muri interni, i quali sono ancora al grezzo.

Il coperto é in legno lamellare a vista con doppio tavolato e ventilato, provvisto di gronde in rame, il ctu ritiene che internamente possa essere coibentato ma non si è potuto verificarlo con certezza. Le tegole sono di tipo portoghese invecchiate.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pavimenti: non posati.
- Pareti non intonacate e tinteggiate;
- Porte interne ed esterne: non posate.
- Finestre e porte finestre: non posate.
- Impianto elettrico. Posato parzialmente in traccia, cassette di derivazione e fili in parte danneggiati, non funzionante;
- Impianto termico di riscaldamento: non posato;
- Produzione acqua calda: non posato;
- Terminali di riscaldamento: solo predisposto, per impianto a pannelli radianti a pavimento;
- Impianto idrico sanitario e scarichi: posati parzialmente, internamente a pavimento ma non completati.
- L'appartamento al piano terra presenta un altezza netta interna di 2,90 mt, variabile nella mansarda.

- Autorimessa non completata;
- Copertura portico e autorimesse non completata.
- Il piano sottotetto così come indicato nel titolo abilitativo è indicato

in gran parte non accessibile e una piccola porzione non abitabile.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, l'edificio risulta non occupato ed esposto alle intemperie da circa 10 anni, i materiali utilizzati sono di qualità.

Durante un sopralluogo durante il periodo invernale è risultato allagato, il problema potrebbe essere dovuto al non completamento della rete di scarico delle acque meteoriche o ad altre cause legate alla presenza di acqua di falda.

Risulta presente materiale accatastato all'interno dell'immobile al piano terra.

L'immobile risulta non occupato da circa 10 anni, è consigliabile valutare lo stato di conservazione delle strutture murarie e di eventuali coibentazioni presenti all'interno di esse (non rilevate durante i sopralluoghi).

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 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

La superficie commerciale è stata viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998:

Destinazione	Sup. mq	Coeff.Sup.	Sup. Commerciale mq
--------------	---------	------------	---------------------

- | | | | |
|--|-----|-----|-----|
| • Interrato | 128 | | |
| • Abitazione | 180 | 1 | 186 |
| • Sottotetto h>1,50 mt | 60 | 0,5 | 30* |
| • Portico | 20 | 0,3 | 6 |
| • Area cortiliva | 408 | 0,1 | 41 |
| • Sup. Commerciale Totale ragguagliata | | | 233 |
| • Autorimessa | | | 23 |
| - * superficie da verificare in sede di sanatoria. | | | |

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di villa indipendente su quattro livelli al grezzo ad uso residenziale, sito in Comune di Bentivoglio (Bo) località Castagnolo Minore, in via Ilaria Alpi n. 26, non ancora accatastato. 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 di zona, del particolare momento di flessione del mercato immobiliare che induce il sottoscritto ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

Valore commerciale del bene a prezzo di mercato: €. 369.000,00;

Percentuale di abbattimento circa 30% €. 111.000,00;

Valore base d'asta del bene soggetto a procedura esecutiva:

€. 258.000,00 (duecentocinquantaottomila/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 27 marzo 2013, aggiornata il 23/12/2020

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Bologna;
- n. 1 estratti di mappa;
- Raccolta fotografie;
- Atti di provenienza, notaio;
- Titolo edilizio;