

STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
29, VIA SANTO STEFANO 40125 BOLOGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiominaroni@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 307/2021**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.**

* * *

Udienza 04-07-2022

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con

Ore 09:40

provvedimento in data 04 febbraio 2022 nominava il Dott. Geom. Pierfederico

Marinoni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n.

2912, con studio a Bologna, in Via Santo Stefano n. 29, Consulente Tecnico

d'Ufficio, dandogli incarico di rispondere al seguente quesito:

1) provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei

documenti di cui agli art. 567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u. o

documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice

quelli mancanti o inidonei);

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 di conformità dei manufatti alle licenze e/o

concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati

d'abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri

diritti reali parziali;

3) accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale

l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione

delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e

fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno

dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di

pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale,

controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario

che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di

locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro

tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione degli

immobili 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 d'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, nonché valutare la congruità del canone alla

luce dell'art. 2923 c.c.3 comma;

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 al 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 (tra cui IMU a titolo di esempio; altre	
	imposte dirette) 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 testé	
	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 sulla	
	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 una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex	
	art. 569 c.p.c. già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si	
	presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento	
	dell'incarico.	

11) predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque

acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il

caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso

della somma onnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso

chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto

periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di

validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di

separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro

100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere

depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la

mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà

motivo di riduzione del compenso;

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 Budrio (BO),

l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F. residenza)

- PROVENIENZA DEI BENI

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEI BENI

- 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 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 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 dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione

percentuale che di prassi oscilla tra il 5% ed il 30 %.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con nota di trascrizione è stato trascritto pignoramento immobiliare, relativamente alla quota di comproprietà in ragione di 1/2 sull'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di Budrio con il Foglio 99, Mappale 7, Subalterno 25.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato posta in Comune di Budrio (BO) frazione Vedrana in Via Zenzalino Nord n. 46, rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 70 mq. che si sviluppa al piano terra ed è così composto: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Bologna - Catasto Fabbricati del Comune di Budrio – il cespite oggetto di stima risulta identificato al **Foglio 99, Mappale 7, Sub. 25** – Z.C. U - Cat. A/3 - Classe 1[^] - Consistenza 4 Vani - Sup. Catastale 71 mq - Rendita: Euro 289,22 - Piano T – Via Zenzalino Nord n. 46.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non c'è corrispondenza tra quanto pignorato ed i dati catastali attuali in quanto l'unità pignorata è intestata a entrambi i soggetti debitori (citati nell'atto di precetto e intimati dal legale del creditore precedente), mentre nell'atto di

pignoramento viene indicata la sola quota di comproprietà in ragione di 1/2.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: E' prevista la comunione sulle parti comuni del fabbricato così come meglio specificato nell'atto di acquisto.

Servitù attive e passive: Il bene sarà trasferito nello stato di fatto cui attualmente si trova, unitamente a tutte le aderenze, pertinenze, del bene in oggetto, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale, servitù attive e passive.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli ad eccezione di quelli urbanistici.

CONFINI

Il cespite oggetto di pignoramento confina con parti comuni, beni di altra proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

I debitori eseguiti risultano proprietari dell'u.i. oggetto di pignoramento.

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto, i debitori eseguiti divenivano pieni proprietari del cespite oggetto di pignoramento in ragione della quota di comproprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni tra i medesimi.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile allegata al fascicolo.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o I.V.A.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione del fabbricato in questione è iniziata in data antecedente il 1°

settembre 1967; presso l'Archivio Storico del Comune di Budrio sono state

reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. 9209 N. 247 rilasciata in data 15/10/1988 (per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato condominiale);

- Concessione Edilizia a Variante Prot. 1996 N. 59 rilasciata in data 19/04/1989 (per opere in Variante apportate alla C.E. N. 247 Prot. 9209 per opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato condominiale);

- Autorizzazione Edilizia Prot. 17699 del 30/12/1991 (per modifiche prospettiche al fabbricato condominiale);

A fronte della comparazione tra lo stato legittimo sopra richiamato (C.E. a

Variante Prot. 1996 N. 59) e lo stato di fatto rilevato deve darsi atto che

esistono delle difformità interne ed esterne che impongono da parte del futuro

acquirente la presentazione di una pratica di Sanatoria Edilizia con il relativo

pagamento di una oblazione oggi quantificabile in Euro 2.000,00 oltre oneri

professionali. Deve darsi atto che le opere realizzate consistono in:

- Opere interne di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione degli spazi (creazione di un piccolo ripostiglio nella cucina soggiorno, apertura e chiusura di porte interne nelle camere e servizio igienico, diverso posizionamento del tramezzo della camera da letto.

Si precisa che il vigente P.S.C. (approvato con delibera del C.C. N. 14 in data 07

marzo 2017) e il vigente R.U.E. (approvato con delibera del C.C. N. 104 in data

22/12/2021 e Variante n. 160/2010 in vigore dal 19/01/2022) inseriscono il

fabbricato condominiale che comprende l'u.i. oggetto di pignoramento in Zona

AUC.5 – Ambito Urbano Consolidato dei Nuclei che presentano un livello di

servizi pubblici e privati ridotto rispetto al capoluogo. Essi inoltre sono fortemente relazionate all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento (disciplinati dall'Art. 4.2.1 del vigente R.U.E.), in zona MOB.VC-B- Rete Locale di interesse urbano esistente (disciplinati dall'Art. 3.5.1 del vigente R.U.E.) e MOB.VR Rete di base di interesse provinciale e regionale 3.4-3.5 c. 1 lett. c).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'unità immobiliare oggetto di stima è libera e nella disponibilità del custode giudiziario nominato, lo scrivente attesta la presenza di mobili, arredi e masserizie.

DESCRIZIONE DEI BENI

La porzione immobiliare oggetto di stima sorge all'interno della Città Metropolitana di Bologna nel territorio del Comune di Budrio, esattamente in una zona settentrionale del Comune nella frazione denominata Vedrana.

Trattasi di una zona isolata compresa nella zona nord-est della Città Metropolitana di Bologna, compresa tra i Comuni di Budrio e Molinella che dista circa 4 km dal centro cittadino del Comune di Budrio, dista circa 27 km dal Comune di Bologna e circa 30 km dall'Aeroporto Marconi di Bologna.

Il comparto in cui sorge il bene di cui trattasi risulta scarsamente appetibile sotto il profilo commerciale in quanto mancano infrastrutture, servizi e risulta dotato di una linea autobus su gomma che collega la frazione ai Comuni limitrofi di Budrio e Molinella e località limitrofe tramite la Strada Provinciale

SP6 (ovvero la strada pubblica che attraversa la frazione).

La zona è interessata da fabbricati residenziali di modeste dimensioni a 2 o 3 piani fuori terra che si configurano come fabbricato in condominio o costruzioni private a villetta risalenti agli anni '60/70.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da una porzione di fabbricato compresa al piano terra di un condominio residenziale realizzato presumibilmente i primi del secolo scorso, a suo tempo destinato a residenze e ricoveri attrezzati poi nel tempo è stato restaurato e trasformato a condominio per residenza.

La costruzione, eretta sulla Via Zenzalino Nord, presenta una planimetria rettangolare regolare e si sviluppa su 3 piani fuori terra con un androne passante al piano terra che viene riproposto agli altri 2 piani in elevazione e attraverso il corpo scale perpendicolare disimpegna gli accessi delle u.i. costituenti il condominio.

Il fabbricato realizzato in struttura portante in muratura, solai in laterocemento, è dotato di una copertura a falde inclinate in struttura lignea con sovrastante manto in coppi, esternamente i prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati di un colore giallo tenue oltre basamento a intonaco rinfazzato colore grigio, tutte le finestre del fabbricato presentate scuri in legno (caratteristica comune ai fabbricati limitrofi), l'androne di ingresso condominiale è dotato di un portone in legno a 2 ante con sopraluca, l'ingresso comune è pavimentato in cotto, le pareti del vano scale sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con basamento in idropittura.

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento per civile abitazione al piano terra mediante ingresso da androne comune, è dotato

di ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura che disimpegna due

camere da letto ed un servizio igienico tramite un piccolo corridoio; l'unità in

oggetto si affaccia in parte sulla strada pubblica Via Zenzalino Nord ed in parte

su di un cortile comune carraio retrostante accessibile dalla strada pubblica Via

Ghiaradino.

Per quanto concerne il giudizio generale sul complessivo aspetto del fabbricato

lo scrivente segnala un sufficiente stato manutentivo delle parti comuni, per

quanto concerne l'appartamento si precisa la necessità di opere di

miglioramento e rinnovo considerato lo stato di abbandono in cui ricade, deve

darsi atto di alcune tracce di umidità che richiederanno interventi di bonifica.

Le finiture interne all'abitazione sono rappresentate da:

- pareti intonacate e tinteggiate civilmente colore bianco;

- pavimenti in grè ceramico colore grigio;

- servizio igienico rivestito in piastrelle di ceramica (color azzurro) alle pareti

e pavimenti (color blue), dotato degli elementi sanitari minimi di corredo

(date le ridotte dimensioni) wc, bidet, vasca e lavabo;

- angolo cottura rivestito in piastrelle di ceramica colore azzurro,

- porte interne in legno semplice, color naturale;

- porta esterna in legno non blindata;

- serramenti esterni alle finestre in legno dotati di vetrocamera, cancelletti di

sicurezza e scuri in legno esterni;

- impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale

nell'angolo cottura e radiatori in alluminio con elementi a colonna verniciati

di colore bianco, posti in tutti i locali (non essendo stato reperito alcun

documento relativo alla conformità si prescrive la sostituzione la caldaia,

l'intubamento del condotto di esalazione dei fumi per ottenere la

conformità dell'impianto – si sottolinea l'esigenza di adeguare anche

l'impianto GAS oggi non conforme con la normativa vigente in quanto

sprovvisto di dispositivo di chiusura a vista su angolo cottura);

- impianto elettrico dotato di interruttore generale, non è stata reperita alcuna

documentazione attestante la conformità dell'impianto in questione (si

sottolinea la necessità del rifacimento completo dell'impianto in quanto non

conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza).

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti (ad

eccezione dell'impianto di riscaldamento), 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 SUPERFICIALE

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 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq., di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani

principali;

- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con

questi.

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

Le superfici accessorie sono calcolate al netto delle murature.

Il valore dell'autorimessa viene stimato a corpo.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per

la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	71,00	1,00	71,00
Totale superficie commerciale			mq. 71,00

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un appartamento per

civile abitazione, posto in Comune di Budrio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del

bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP), il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

diritto di superficie sui beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura,**

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto della

necessità della necessità di adeguare gli impianti tecnologici ora presenti non

conformi alla normativa vigente, oltre la necessità della regolarizzazione di

piccole difformità interne e considerando che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI:

Abitazione 71,00 mq x 1.200,00 €/mq = euro 85.200,00

Percentuale di abbattimento 10 %

Valore euro 76.680,00

VALORE A BASE D'ASTA euro 76.500,00

(euro settantaseimilacinquecento/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, 30 maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni

Iscritto con il n. 2912 al Collegio
dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Bologna

Allegati:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Estratto di mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Attestato di prestazione energetica.