

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SA ALESSANDRA MIRABELLI

N. 12/23

* * *

R.G. ESEC.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti agli atti, effettuato

Udienza 03.06.2024

in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, provveduto ai necessari

Ore 9.15

contatti con l'ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio (Catasto

Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue.

LOTTO UNICO

* * *

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 e di quanto fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

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 che oscilla tra il 15 ed il 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26.01.2023 ai



nn. 3984/2951, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni

immobili:

C.F. del Comune di Imola - Foglio 212

- Mapp. 78, Cat. A/4, via Mezzocolle piano S1-T;

C.T. del Comune di Imola- Foglio 212

- Mapp. 75, are 4.40;

- Mapp. 77, are 8.77;

- Mapp. 102, are 26.10;

- Mapp. 148, are 154.26;

- Mapp. 150, are 10.20.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di un fabbricato consistente in una unità immobiliare e cantina al livello sottostante, oltre ad area di pertinenza ed ulteriori terreni incolti o boschivi, in contesto collinare in comune di Imola (BO), via Mezzocolle n. 15/A (catastalmente: snc).

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 109, oltre a complessivi mq 20'373 di terreni; immobile è privo di agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta identificato al C.F. e al C.T. del comune di Imola (BO), **proprietà 1/1:**

C.F. Foglio 212

Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	S.C.	R.C. €.	Indirizzo
78	-	A/4	3.5 vani	101 m ²	144.61	v. Mezzocolle



C.T. Foglio 212

Mapp.	Qualità	cl.	mq	R.D. €	R.A. €.
75	Incolto produttivo	2	440	0.11	0.07
77	Frutteto	3	877	12.14	6.34
102	Seminativo	2	2610	26.02	14.83
148	Seminativo	4	15426	62.14	63.73
150	Seminativo	4	1020	4.11	4.21

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato rilevato, come di seguito specificato.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità dell'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: /

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Nell'atto di provenienza si indica che l'accesso alla proprietà avviene mediante vecchia strada privata, non meglio specificata.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.



CONFINI

Dall'atto di provenienza risultano confini -; catastralmente l'area in oggetto confina con i mappali 62-63-109-149-147-71.

PROPRIETÀ

I beni pignorati appartengono a:

- **proprietà per 1/1**

PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita Notaio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna da – proprietario al ventennio.

Si segnala una promessa di vendita trascritta ai nn. 27317/18136 il 27.07.1999, , che non ha evidentemente avuto seguito.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dal suddetto atto di provenienza, risulta che l'esecutato al momento dell'acquisto era libero da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna.

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Pignoramento immobiliare nn. 3984/2951 del 26.01.2023.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.



INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Imola (BO), si evince quanto segue:

Regolarità edilizia: l'unità immobiliare è stata costruita senza titolo ed è stata ottenuta Concessione edilizia in sanatoria, con prot. n. 22243 del 25.09.1986 (n. 4535 Reg. Concessioni del comune di Imola).

In seguito, è stata presentata D.I.A. n. 1999/689 prot. n. 17050 del 08.04.1999 per l'esecuzione all'interno dell'abitazione di tramezzi, realizzazione di bagno, wc, impianto elettrico, controsoffittatura, tinteggiatura, realizzazione di rete fognante.

In occasione del sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto è difforme sia rispetto all'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A. che alla planimetria catastale.

La regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo di abitabilità.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 41'932.23

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 C.C. gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Spese condominiali.

/



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 06.05.2024 con codice identificativo n. 1037-561887-2024, valevole sino al giorno 06.05.2034, dove si attesta che l'unità immobiliare oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è nella disponibilità della proprietà; libera al Decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Localizzazione. Il complesso è costituito da un edificio e da terreni circostanti, in contesto collinare, nel versante sinistro della valle del fiume Santerno, a circa 3.5 km dalla SP 610 (fondovalle del Santerno) ed a circa 10 km da centro di Imola.

L'accesso è difficoltoso per gli ultimi 1.5/2.0 km, dove il percorso diventa sterrato ed impervio.

L'edificio. Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, impostato su un declivio discendente verso nord, su due piani, di dimensioni lorde in pianta m 10.00x8.00 circa.

Il livello superiore consiste nell'abitazione, accessibile a livello dal lato monte, mentre il piano sottostante, adibito a cantina-deposito è accessibile a livello dal lato di valle, data la pendenza naturale del terreno. L'altezza di gronda rispetto al terreno è pari a circa m 3.10 nel lato monte e m 7.00 nel lato valle.

La struttura è in setti di muratura portante perimetrali, con telaio in c.a. interno a sostegno del solaio intermedio in laterocemento; il



coperto, a due falde, è realizzato con travi in c.a. prefabbricate tipo

“Varese” e tavelloni di laterizio interposti.

Il manto di copertura è in coppi e la lattoneria è in lamiera; gli infissi sono in ferro, con inferriate e privi di oscuramento; le facciate sono al grezzo, prive di intonaco.

L’edificio è servito dalle utenze acqua ed energia elettrica, con i manufatti per i relativi contatori posti ai bordi della cavedagna di accesso.

I terreni sono disposti a nord-ovest rispetto all’edificio, in declivio naturale, e sono attualmente incolti oppure boschivi.

L’unità immobiliare. L’abitazione è distribuita al livello superiore e comprende ingresso, soggiorno con zona cottura, due camere, disimpegno, wc-lavanderia e bagno; la cantina al piano interrato consiste in un unico vano ed ha un ampio portone di accesso in ferro.

I pavimenti ed il rivestimento nel bagno e nel wc-lavanderia sono in ceramica, le pareti hanno gli intonaci e la tinteggiatura ammalorati; il controsoffitto (dove presente) è in lamiera zincata o in pannelli di legno.

Si segnala la presenza di cerchiature con catene in ferro poste all’intradosso del solaio intermedio e, tra i cumuli di materiale di vario genere e suppellettili, si intravedono lesioni nei setti di muratura che non sembrano particolarmente significative.

L’impianto elettrico è distribuito in esterno ed il riscaldamento consiste in un caminetto posto in soggiorno ed in una stufa a legna in bagno, oltre ad un secondo caminetto nella cantina; l’acqua calda è prodotta



da un boiler elettrico ad accumulo, posto in cantina.

L'altezza interna è circa m 2.75 al controsoffitto nell'abitazione e m 2.80 circa al piano interrato; lo stato complessivo dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, è trascurato e degradato.

I terreni. La superficie dei terreni (mappali 75-77-102-148-150) è pari a mq 20'373; sono disposti a nord-ovest rispetto all'edificio, in declivio naturale, e sono attualmente incolti oppure boschivi. Dal punto di vista urbanistico ricadono in ambito rurale, in zona di tutela naturalistica, ambientale-paesaggistica, di tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica. La stima del valore è basata sui valori agricoli medi determinati dalla regione Emilia-Romagna per l'anno 2024 (zona agraria 5).

La superficie lorda del bene in oggetto è indicativamente pari a:

Abitazione	mq	80
Cantina	mq	80
Area verde di pertinenza (mappale 78)	mq	520
Terreni	mq	20'373

La superficie commerciale, parametrizzata come indicato nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998 e tenendo presente che l'unità immobiliare appartiene alla categoria R/2, è pari a mq 109.

La superficie dei terreni (mappali 75-77-102-148-150) è pari a mq 20'373.

STIMA DEL BENE

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 80'000.00

Il valore sopra indicato è dato dalla somma della valutazione dell'edificio e dell'area verde di pertinenza (E. 54'000) e del terreno (E. 26'000). Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di abbattimento circa 30%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 55'000.00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna, 17.07.2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Andrea Armaroli)



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catasto Fabbricati e Terreni
3. Planimetrie Catastali
4. Mappa catastale ed elaborato planimetrico
5. Localizzazione
6. Elaborato stato legittimo
7. Pianta appartamento
8. Atto di provenienza e promessa di vendita
9. Relazione notarile
10. Documento qualificazione fiscale
11. Attestato di Prestazione Energetica
12. Verbale di primo accesso
13. Certificato di Destinazione Urbanistica

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

PDF

- o Documentazione fotografica
- o Perizia anonima
- o Perizia

WORD

- o Allegati alla perizia (unico file in PDF)
- o Perizia anonima
- o Perizia

