

Arch. Stefano Zacchini
Viale Oriani 4 – 40137 Bologna
Tel. 335 8024434 / 051 347697
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 163/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.03.2023

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 10:50

11/11/2022, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 14/11/2022 gli conferiva

l'incarico di CTU.

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 gli uffici tecnici del Comune di

Vergato (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEI BENI	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ 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 utilizzare il 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 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 a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità	
	dei beni oggetto di esecuzione.	
	* * *	

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 04/08/2022

all'art. 31192, è stata pignorata la quota di 1/1 dei beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (BO)

○ Foglio 33 Mappale 343 Sub 4 graffato al Mappale 456 Nat. A3–

Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, Via Delle Viole

53, Piano 1.

○ Foglio 33 Mappale 343 Sub 6 Nat. C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse,

Autorimesse, Consistenza 14 m², Via Delle Viole 29, Piano S1.

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Appartamento al primo piano, con ingresso indipendente dalla corte

esclusiva mediante scala esterna, di superficie complessiva 86 m² ca,

legittimamente composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno,

bagno e balcone/ballatoio, con annessa autorimessa al piano interrato di 14

m² cat, nonché adiacente area cortiliva esclusiva pertinenziale di 303 m² cat,;

beni siti in Comune di Vergato, frazione di Cereglio, Via Delle Viole n. 29.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è attualmente decaduto.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Vergato:

• Foglio 33 Mappale 343 Sub. 4 graffato al Mapp. 456, Cat. A/3, Classe 3,

Cons. 5 vani, Sup. Cat. Tot. 88 m², Escluse aree scoperte 86 m², Rendita

€ 438,99, Via Delle Viole n. 53, piano 1.

- Foglio 33 Mappale 343 Sub. 6, Cat. C/6 , Classe 4, Cons. 14 m², Rendita

€ 86,76, Via Delle Viole n. 29, piano S1.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: sono comprese le comproprietà pro-quota del fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto tali per legge, destinazione e titolo ed in particolare sulla rampa di accesso alle autorimesse ed alle cantine distinta con il Mappale 455, ente urbano di are 0,75 nonché la comproprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ (un quarto) su terreno adibito a deposito gasolio e bombole gas distinto con il mappale 453, ente urbano di are 0,89, e comunque su tutto quanto indicato nel del 28 maggio 1982 n. 95617 di rep.

Servitù attive e passive: a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, e comprende tutti i diritti, azioni e ragioni con ogni sua aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, seminfisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano ed in particolare con tutti i patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nel rogito del 28 maggio 1982 n. 95617 di rep.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

I beni non sono parte di condominio costituito.

CONFINI

In confine con beni proprietà confinante, Via Delle Viole, Via Provinciale, ragioni di ignoti su un lato, salvo se altri.

PERTINENZA

Gli esecutati sono titolari della piena proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 28 aprile 2009, rep. n. 66/45, trascritto a Bologna il 12 maggio 2009 all'art. 24938/12769.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di provenienza gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 13/09/2022, allegata agli atti, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria Ipoteca volontaria iscritta il 12/05/2009 all'art. 24939/4395.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 04/08/2022 all'art. 43767/31192.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

	Per gli immobili oggetto di trasferimento facenti parte di fabbricati	
	la cui costruzione è in successiva al 01.09.67 , agli atti del Comune di	
	Vergato (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:	
	○ Licenza edilizia n. 93 Prot. n 3473 rilasciata in data 01/06/1978 per	
	costruzione di una Villetta.	
	○ Autorizzazione di Abitabilità Prot. N. 904 rilasciata in data 14/10/1984	
	La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha	
	evidenziato, difformità assimilabili ad opere interne di manutenzione	
	straordinaria che consistono, nella realizzazione di partizione interna, non	
	ultimata, al fine di creare un disimpegno alla zona soggiorno.	
	Nella corte sono presenti manufatti posti in opera senza titolo.	
	Il certificato di conformità edilizia e agibilità è attualmente decaduto.	
	Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in	
	sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la	
	regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.	
	Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico	
	abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di	
	sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in	
	data 09/01/2023 codice identificativo 03580-392766-2023 valevole fino al	
	09/01/2033 Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di	
	perizia è posto in Classe Energetica C.	
	STATO DI OCCUPAZIONE	
	Attualmente i beni sono nella disponibilità degli esecutati.	

DESCRIZIONE DEI BENI

	L'edificio, composto da quattro unità immobiliari, ha struttura	
	portante in muratura, è a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.	
	La copertura è a falde con struttura in cls e manto di copertura in	
	coppi di laterizio.	
	La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato	
	Attualmente l'unità immobiliare, posta al primo piano, ha accesso	
	dalla corte esclusiva, mediante scala esterna, ed è composta da soggiorno/	
	ingresso (parzialmente delimitato da parete in cartongesso non ultimata),	
	cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone/ballatoio.	
	Il grado delle finiture è scadente	
	o Pareti intonacate e tinteggiate.	
	o Pavimenti in ceramica, parzialmente rivestiti con laminato	
	o Porta di accesso dal ballatoio, in alluminio vetrata.	
	o Porte interne in legno	
	o Serramenti in legno con vetro semplice	
	o Tapparelle in pvc	
	o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata	
	o Impianto elettrico sottotraccia.	
	o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia	
	autonoma a pellet posta nell'autorimessa.	
	Sono visibili in facciata tracce di infiltrazioni di acqua piovana al di	
	sotto della copertura.	
	La corte è adibita a giardino e sono presenti alcuni manufatti in legno	
	posti in opera senza titolo.	

Autorimessa ha finiture ordinarie e portone basculante in lamiera.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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;

- 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.

- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della

stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

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

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	84	1,00	84
Balcone	6	0,3	2
Corte	86	0,10	9
Corte	217	0,02	4
<u>Totale Sup. Comm.</u>			99

Autorimessa Sup. Cat. 14

STIMA DEI BENI

Appartamento al primo piano, con ingresso indipendente dalla corte esclusiva mediante scala esterna, di superficie complessiva 86 m² ca, legittimamente composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone/ballatoio, con annessa autorimessa al piano interrato di 14 m² cat, nonché adiacente area cortiliva esclusiva pertinenziale di 303 m² cat,; beni siti in Comune di Vergato, frazione di Cereglio, Via Delle Viole n. 29.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2022 – Comune di Vergato – Zona Agricola

Nord

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo €/m² 750,00

massimo €/m² 1.150,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune di Vergato

Appartamenti in buono stato: valore medio €/m² 1.100,00

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti novembre 2022 – Comune di Vergato – Zona Agricola Nord

Abitazioni in stabili di fascia media: minimo €/m² 857,00 medio €/m² 998,00 massimo €/m² 1.139,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari minimi espressi dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, inferiori a quelli dalla Borsa immobiliare, a loro volta di inferiori a quello medio dall'Osservatorio Immobiliare.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle condizioni di manutenzione, delle difformità riscontrate e dei relativi oneri di sanatoria/ripristino (vedi par. "Descrizione dei beni), si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 800,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento, balcone e corte

m² 99 x 800,00 €/ m² = Euro 79.200,00

(Euro settantanovemiladuecento/00)

Autorimessa Euro 5.600,00

(Eurocinquemilaseicento/00) _____.

Totale Euro 84.800,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di
vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e
 quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita
 superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si
 provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 67.000,00

(Euro sessantasettemila/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, 10 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie