



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
IV[^] SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

PROCEDURA ESECUTIVA N.: 315/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra MIRABELLI
PROCEDENTE: –
CONTRO: –
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: GEOMETRA ANDREA REMONDINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente geometra Andrea Remondini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n° 2566 e all'Elenco Speciale dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Bologna al n° 604, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe dandogli mandato 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;
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 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 relazione scritta 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 Castiglione dei Pepoli (BO), l'Agenzia delle Entrate (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
- 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 questo CTU si atterrà ai disposti dell'art. 568 legge 132/2015, finalizzando la consulenza alla determinazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, calcolando la superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo/fallimentare, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con il seguente atto giudiziario in data --, a favore della --, contro ed a carico della signora --, venivano pignorati i seguenti beni:

◇ Diritto di proprietà per l'intero (1/1) sui beni elencati alla Agenzia delle Entrate di Bologna, Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) di seguito identificati:

□ Catasto Fabbricati:

Foglio **12**:

- Particella **176**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **6.0**, superficie catastale mq **124**, rendita catastale €. **418,33**, via Roda n° 67, Piano **T-1**;

Art. 1 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per intero (1/1) su unità immobiliare ad uso residenziale, costituita da appartamento (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano primo con servizi, dotato di accesso indipendente e parti comuni (*centrale termica in disuso al piano terreno, BCNC particella 176 subalterni 1 e 2*) in piccolo fabbricato condominiale indipendente, ubicato in territorio del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Creda, via Roda – Creda n° 5 (anche Poggio Creda n° 67).

I beni sono costituiti da:

□ Unità immobiliare ad uso residenziale (A/3), piano primo composta da:

- Scale e ballatoio, ingresso su soggiorno pranzo, due terrazze, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, disimpegno notte;
- Al piano terreno vano centrale termica comune oggi in disuso essendo le unità residenziali dotate di generatori di calore autonomi, parti comuni (BCNC) identificate come corti o resedi;

Calcolo delle superfici Utile e Commerciale:

Le superfici rilevate in pianta e verificate a campione in sito sono *puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura in quanto la vendita viene effettuata "a corpo e non a misura"*, le stesse si calcolano come segue:

Superficie utile:

- Unità residenziale come descritta mq. 96,00 circa;
- Terrazze e ballatoio mq. 26,70 circa;

Superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale (*ovvero lorda, misurata in pianta e verificata in sito*) si ritiene utile precisare quanto segue:

- Le murature interne (*tramezzature di qualsiasi spessore*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso l'esterno*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso parti comuni o unità confinanti*) verranno considerate al 50%;
- Le pertinenze (*corti, cantine, sottotetti, ecc.*) come specifiche collegate;
- Le scale interne, se esistenti, nella misura di una sola volta lo sviluppo

in pianta;

Per quanto precisato si calcola:

Superficie commerciale:

- Unità residenziale come descritta mq. 115,00 circa;
- Terrazze e ballatoio mq. 26,70 circa;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia delle Entrate di Bologna, catasto fabbricati del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati:

Foglio **12**:

- Particella **176**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **6.0**, superficie catastale mq **124**, rendita catastale €. **418,33**, via Roda n° **67**, Piano **T-1**;
- L'unità ha diritto sulle seguenti parti comuni:
 - Foglio **12**, particella **176**, subalterno **1**, BCNC;
 - Foglio **12**, particella **176**, subalterno **2**, BCNC;

Le planimetrie catastali attualmente depositate alla Agenzia delle Entrate di Bologna, comune di Castiglione dei Pepoli (BO), corrispondono con il visionato in sito, salvo lievi difformità che non richiedono, allo stato, aggiornamento delle planimetrie catastali.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Quanto pignorato corrisponde a quanto in essere alla Agenzia del Territorio come rilevabile anche dalla relazione notarile allegata.

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.

In particolare:

- Foglio **12**, particella **176**, subalterno **1**, BCNC;
- Foglio **12**, particella **176**, subalterno **2**, BCNC;

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non sono noti vincoli o oneri passivi oltre a quelli imposti dalle normative vigenti in materia di Urbanistica e/o Paesaggistica.

CONFINI

I beni confinano con ragioni comuni da più lati, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

I beni sono in proprietà all'esecutata signora --, per l'intero diritto di proprietà.

Attualmente l'Esecutata è soggetta ad amministrazione di sostegno.

PROVENIENZA DEL BENE

- a) Per successione testamentaria -- a cui è seguita espressa accettazione di eredità con atto notaio -- con la quale i beni sono pervenuti all'esecutata signora ----;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

- Nessuno;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura:

- **Iscrizioni:**
- Nessuna;
- **Trascrizioni a carico:**
- Pignoramento con atto in data --, contro ed a carico della signora --;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'indagine svolta presso il competente UT del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), risulta:

Immobili edificati *post 01 settembre 1967 (fabbricato con destinazione rurale - casa colonica)*;

- Concessione edilizia per la costruzione di fabbricato "tipo rurale" n° 3356 del 05/12/1980, corrispondente al protocollo generale n° 5730, rilasciata il 20/01/1982;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 3996 del 10/07/1984, corrispondente al protocollo generale n° 2486, rilasciata il 14/07/1984;
- Autorizzazione allo scarico protocollo generale n° 2199 del 27/02/1991;
- *Concessione edilizia a sanatoria n°797, con rilascio abitabilità in data 01/03/1995, inerente il solo piano terra;*

Sulla base di quanto rintracciato e visionato, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (*sub 4*) è **priva di abitabilità**;

Note e precisazioni in merito alla regolarità dei beni e alla loro eventuale sanatoria.

Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta **DIFFORME**

rispetto ai titoli abilitativi attualmente rintracciati presso l'archivio comunale.

Le difformità rilevate si possono elencare, sommariamente, come segue:

- Lievi difformità nelle tramezzature interne come, ad esempio, la mancanza della definizione muraria dell'antibagno internamente al bagno principale (*ininfluente ai fini igienico sanitari essendo accessibile da disimpegno notte*) oltre altre lievi difformità nei setti murari non portanti;
- Dimensioni dell'involucro esterno lievemente difformi;

Quanto segnalato potrà essere sanato ai sensi dell'articolo 16 bis, comma 4 bis della LR 23/2004.

Essendo trascorsi più di 10 anni dalla esecuzione delle opere, i costi della sanatoria si possono – *valori indicativi, sommariamente esposti non vincolanti per ogni organo della Procedura* – elencare in €. 516,00 per sanzioni, €. 200,00 circa per diritti comunali, €. 3000,00 circa per onorari professionali.

Si precisa che il sistema di scarico dell'intero edificio risulterebbe, da informazioni assunte in loco, ***non conforme*** a quanto sommariamente progettato ed autorizzato (*vedere allegati*) necessitando quindi di nuova pratica di autorizzazione all' ARPAE con costi e opere oggi ***NON*** valutabili.

Ogni onere, inclusa la verifica dello stato dei luoghi e della documentazione amministrativa, spese tecniche, sanzioni, diritti e opere *viene posto a carico dell'aggiudicatario.*

L'aggiudicatario, sin d'ora, solleva ogni organo della Procedura da eventuali richieste o pretese avanzate dalla amministrazione comunale e/o da qualsiasi altro Ente, ai fini della regolarizzazione dei beni descritti per eventuali difformità anche se non emerse durante l'accesso ai beni eseguito dal CTU e dalla Custodia e/o non

eventualmente riportate nella descrizione dei beni quali, ad esempio, la precisa consistenza superficiaria delle unità o manufatti, l'altezza dei fabbricati, la diversa distribuzione e/o destinazione dei vani, la diversa distribuzione interna, la necessità di istruire pratica sismica e/o paesaggistica, ecc.

Gli atti amministrativi su richiamati sono disponibili in formato digitale allegato alla presente consulenza e comunque a disposizione dell'Ill.mo GE e della Cancelleria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari sono libere da persone essendo l'esecutata posta in struttura di accoglienza e sottoposta ad Amministrazione di Sostegno (ADS --).

DESCRIZIONE DEL BENE

Come detto, trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, costituite da appartamento (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano primo con servizi di piccolo stabile condominiale ubicato in territorio del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Creda, via Roda – Creda n° 5 (*anche Poggio Creda n° 67*).

Trattasi di località posta tra il capoluogo comunale e la frazione Lagaro raggiungibile dalla SP 325 che diventa strada comunale via Creda o Poggio Creda.

La costruzione ai primi anni del 1980 con la porzione al piano terreno destinata alla funzione agricola e il piano primo ad abitazione colonica.

Edificato con struttura di tipo mista (*cemento armato e muratura*) presenta paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

Il coperto è a due falde inclinate.

Il complesso, in generale, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il bene pignorato viene così individuato:

□ unità immobiliare ad uso residenziale, costituita da appartamento (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano primo con servizi dotato di accesso indipendente e parti comuni (*centrale termica in disuso al piano terreno, BCNC particella 176 subalterni 1 e 2*) in piccolo fabbricato condominiale indipendente, composta da:

- Scale e ballatoio, ingresso su soggiorno pranzo, due terrazze, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, disimpegno notte;

Al piano terreno vano comune con destinazione a centrale termica oggi in disuso e parti comuni (BCNC) corti o resedi.

Internamente, le finiture dalla u.i. residenziale, sono risalenti all'epoca di costruzione e, sommariamente, sono costituite da:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in piastrellato ceramico;
- Rivestimenti: ceramica;
- Serramenti delle finestre: legno e vetro;
- Impianto elettrico: esistente non funzionante;
- Impianto termico/generazione:
 - Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas IMMERGAS;
 - Regolazione: da centrale;
 - Produzione di ACS da generatore;
 - Distribuzione: termo in ghisa/acciaio;

Lo stato di conservazione e di manutenzione si può definire *pessimo, per la qualità e vetustà degli interventi e delle finiture.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato energetico a firma dello

scrivente CTU in data 05/03/2024 n° 07344-538621-2024, con scadenza al 05/03/2034 in cui l'unità risulta in classe energetica "F".

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti tecnologici.

Pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 22-01-2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli stessi e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o rifacimento, *qualora necessario*, alla normativa vigente 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

Consistenze rilevate in sito e/o in pianta (*puramente indicative e non esaustive; superficie commerciale ovvero al lordo delle murature; indicazioni superficiali non vincolanti per gli organi della Procedura trattandosi di vendita a corpo e non a misura*):

□ Superficie commerciale:

- Unità residenziale come descritta mq. 115,00 circa;
- Terrazze e ballatoio mq. 26,70 circa;

PROCEDIMENTO DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale costituite da appartamento (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano primo con servizi di piccolo stabile condominiale ubicato in territorio del comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Creda, via Roda – Creda n° 5 (*anche Poggio Creda n° 67*).

Dell'Indagine di Mercato:

Nella zona di ubicazione i parametri di riferimento (*verifica presso conservatoria dei registri immobiliari*) risultano scarsi e non affidabili con comparabili di riferimento che possono considerarsi non attendibili.

Dei Valori Commerciali:

L'indagine esperita ha evidenziato una "forbice" di valori che variano a come di seguito:

- Fonte Agenzia delle Entrate (*valori medi transazioni per le categorie A/3*) da €. 400,00 a €. 600,00 al metro quadro a seconda del grado manutentivo;
- Indagine presso le agenzie del luogo da €. 350,00 a €. 800,00 al metro quadro a seconda del grado manutentivo;

Della determinazione delle opere da imputarsi in conto diminuzione sul valore commerciale dei beni facenti parte della procedura esecutiva

Stima sintetica delle opere necessarie *alle sanatorie e ai ripristini e/o alle rimozioni all'interno delle u.i. (valori indicativi, non vincolanti per gli organi della Procedura)*, che possono individuarsi in:

- Non indictio (*si stima in circa il 10% del valore finale dei beni*);

Dei coefficienti di differenziazione

Serie di numeri moltiplicatori - comunque soggettivi - che consentono di correggere le quotazioni medie degli immobili, che si individuano in:

- Coefficiente età e stato - generale = da 0,65 a 0,90;
- Coefficienti pertinenze (*ove presenti*):
 - Corti/giardini/lastricati = da 0,03 a 0,05;
 - Balconi = da 0,15 a 0,35;
 - Cantine = da 0,10 a 0,20;

□ Superficie commerciale (ragguagliata sulla base dei coefficienti sopra richiamati):

- Unità residenziale come descritta mq. 92,00 circa;
- Terrazze e ballatoio mq. 6,00 circa;

Della determinazione del Valore Commerciale in base d'asta:

Alla luce di quanto sopra esposto si calcola:

- Valore potenziale dei beni sul mercato libero €. 50.000,00;
- Valore dei beni in base d'asta €. **40.000,00 (quarantamila)**;

~

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione della SV Illustrissima per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza.

Bologna 06 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini

