

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n.68/21 R.G.Es.

LOTTO E

Udienza:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

14.03.2022

promosso da

ore: 10.10

Creditore procedente

contro

Esecutato

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 05.12.2019 nominava il sottoscritto **Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n.68/21** e nell'udienza del 11.10.2021 gli dava l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'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 ed 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 altri diritti reali o 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 di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, 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, **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 della 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 indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: 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 del 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 quarantacinque giorni

antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata in data **14.03.2022**,
facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali
da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso
all'immobile il 28.12.2021, in presenza della **Sig.ra -----** in qualità di
amministratore unico; **le U.I. oggetto di pignoramento rappresentate da 4**
U.I. residenziali più un ristorante con un sottostante, risultano in parte
essere locati a terzi, in parte occupati dall'Amministratore della società,
in parte irrealizzati perché a stato di cantiere.

Tali beni intestati all'esecutata ----- risultano censiti al catasto
fabbricati al fg. 49 P.lla 122 sub. 1, fg. 49 P.lla 122 sub. 2, fg.49 P.lla 404
sub. 4, fg.49 P.lla 404 sub.6, fg.40 P.lla 404 sub.8, fg.49 P.lla 404 sub.9.

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 preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove
si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia
del Territorio competente, espone quanto segue.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione
specificando:

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*
6. *Altri vincoli e oneri*

7. *Confini*

8. *Proprietà*

9. *Provenienza del bene*

10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*

11. *Atti pregiudizievoli*

12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di Pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Bologna in data **29.01.2021**, rep. 102, trascritto a Bologna in data 07.04.2021 con n. reg. part. 17043/12124 a favore di ----- (C.F. -----) con sede legale in -----, ----- e per essa, quale mandataria con rappresentanza, la ----- (C.F. -----) con sede legale in -----, ----- rappresentata e difesa la mandataria dall'Avv. ----- (C.F. -----) con studio in-----, sono stati pignorati alla ----- con sede a -----, (C.F. -----), i seguenti beni immobili:

- ***piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Montereenzio (BO), Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al Fg. 49, Mapp. 122, Sub.2, cat. A/3;***

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**

Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Fg. 49, Mapp. 122, Sub.1, cat. C/1;

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**

Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.4, cat. A/2;

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**

Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.6, cat. A/2;

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**

Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.8, cat. A/2;

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**

Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.9, cat. A/2;

Considerando le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento e le condizioni del mercato della zona che non offrono riscontro per singole

piccole U.I. contestualizzate così come quelle in analisi, si relaziona, scopo

massimizzare i risultati della vendita giudiziaria, la **meglio idonea stima dei**

beni divisi in 6 Lotti, rappresentati da:

- **LOTTO A** U.I. avente destinazione d'uso commerciale, aventi

referimenti catastale fg.49 P.IIa 122 sub. 1

- **LOTTO B** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi

carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche,

avente riferimenti catastale fg.49 P.IIa 404 sub.4;

- **LOTTO C** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.IIa 404 sub.6 ;
- **LOTTO D** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.IIa 404 sub.8 ;
- **LOTTO E** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.IIa 404 sub.9.
- **LOTTO F** fabbricato, con propria distribuzione e dotazioni tecniche seppur incompleto, costituito sostanzialmente da n. 1 U.I. residenziali aventi riferimenti catastale fg.49 P.IIa 122 sub.2.

LOTTO E

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituito in 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato con pertinenziale corte adibita a giardino, sito in Monterezeno (BO), Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.9, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, di complessivi mq 174 escluso aree scoperte di mq 160; composto da garage e 1 bagno al S1, soggiorno, cucina abitabile e 1 bagno al PT, 2 stanze da letto e 1 bagno al P1, i piani sono collegati tramite scala a interna.

L'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica D"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto

Fabbricati del Comune di Monterenzio, intestato alla ----- con sede a ----- -

proprietà per 1/1, come segue:

Fgl	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons .	Sup. Cat.	R.C. €	Indirizzo
							Tot. 174 mq		Via
						8	Escluse aree	794,05	Cassano
49	404	9		A/2	U	Vani	scoperte 160 mq	€	n.30: S1-T-1

Dati derivati dal Catasto di Fabbricati del Comune di Monterenzio:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2007 Pratica n.

BO0334057 in atti dal 09/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

24911.1/2007). COSTITUZIONE del 09/11/2006 Pratica n. BO0191590

in atti dal 09/11/2006 COSTITUZIONE (n. 3008.1/2006).

Con riferimento all'art. 19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L.

n78/2010), si rileva che quanto rappresentato nella planimetria catastale **non**

corrisponde allo stato rilevato, causa presenza di un bagno posto al Piano

Seminterrato, ad oggi inesistente. Inoltre sono state rinvenute delle

difformità con lo stato legittimo causa una diversa distribuzione degli spazi

interni al piano primo nel vano bagno.

Per quanto riguarda le difformità rinvenute, sarà sufficiente ripristinare le

originarie aperture, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in

Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con

pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma

verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) la base imponibile risulta, per l'U.I. residenziale (sub 9) di € 133.400,40.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Con riferimento a tutti i beni della Esecuzione Immobiliare, dalla Relazione Notarile Ventennale reperita in Atti redatta dalla -----, notaio in -----, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti -----: risulta che: *“Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 21/05/2015 notaio ----- di ----- rep. 16612/10053 trascritta il 19/06/2015 ai n.24510/17646 per il diritto di servitù pubblica di fognatura a favore del Comune di Monterenzio”*.

ALTRI VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

Unicamente dal sopralluogo si è riscontrato che l'area pertinenziale della suddetta U.I. posto su part. 404 in parola confina a Nord con part.122, a Est con part 232 corrispondente ad area urbana della medesima proprietà eseguita, ma non oggetto di esecuzione, a Sud con la particella 63, ad Ovest con altra U.I.

PROPRIETÀ

I beni in parola appartengono all'esecutato ----- con sede in -----, CF-----, in ragione dell'intera quota di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato nella Relazione Notarile redatta dalla -----, notaio in -----, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti -----:

"nel ventennio preso in esame, alla data del 13/04/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata -----, gli immobili (ex fg. 49 part. 122 sub.1 e 2 fg. 49 part. 404 sub 4 5 6 8 9 già costruiti su ente urbano di area 19,95 part 404 ex 152) sono pervenuti in proprietà per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 28/04/2016 notaio ----- di ----- rep 1684/1653 trascritto il 09/05/2016 ai n. 20233/13416 da potere di ----- con sede a ----- codice fiscale -----.

- Alla società ----- erano pervenuti in proprietà per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/05/2002 notaio ----- di ----- rep. 26326 trascritto il 10/05/2002 ai n. 21129/14322 da potere di ----- con sede a ----- codice fiscale -----.

- Alla società ----- erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 26/02/1998 notaio ----- di ----- rep. 9662 trascritto il 02/03/1998 ai n. 6126/4587 da potere di ----- nato a Bologna il 17/12/1951 codice fiscale -----

-.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Lo stato civile al momento dell'acquisto del bene risulta non influente in quanto si tratta di persona giuridica.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in parola a tutto il giorno in base alle formalità indicate nella Relazione Notarile dalla ----- risultano essere liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **ISCRIZIONE N. 32621/4723 del 07/08/2012** ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 DPR 602 DEL 1973 nascente da atto del 01/08/2012 di ---- -- di Bologna rep. 228/2012.

- **ISCRIZIONE N. 29331/4091 del 26/07/2013** ipoteca legale ai sensi del DPR 602/1973 E SMI nascente da atto del 29/05/2013 del Comune di Montereenzio rep. 6573.

- **ISCRIZIONE N. 55708/9907 del 09/12/2016** ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bologna in data 05/10/2016 rep. 3276/2016. A favore di ----- nato a ----- il ----- codice fiscale ----- contro: ----- con sede a ----- codice fiscale -----, Capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 70.000,00.

- **TRASCRIZIONE N. 14026/9899 del 22/03/2021** pignoramento emesso dal Tribunale di Bologna in data 19/01/2021 rep. 143/2021 A

*favore di ----- nato a ----- il ----- codice fiscale ----- contro: ----- con
sede a ----- codice fiscale ----- sopra p.lla 404 sub. 6.*

*• **TRASCRIZIONE N. 17043/12124 del 07/04/2021** pignoramento
notificato dall'ufficiale giudiziario di Bologna in data 29/01/2021 rep 102.*

*A favore di ----- con sede a ----- codice fiscale -----, Contro ----- con
sede a ----- codice fiscale -----.*

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili sarà soggetta ad I.V.A. o ad Imposta di Registro e Catastale a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio e dagli Strumenti Urbanistici del suddetto, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

I principali strumenti urbanistici messi a disposizione dal Comune di Monterenzio, che consentono la descrizione del quadro urbanistico dell'immobile oggetto di stima sono: il Piano Regolatore Generale (PRG) e il Regolamento Edilizio (RE).

Secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato in variante con Delibera CC n.25 del 26.09.11 l'area in cui insiste il fabbricato in analisi è interna al perimetro del territorio urbanizzato. Secondo il RUE, approvato con delibera del C.C. n.05 del 26.01.01 l'area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in zone territoriali omogenee "B" che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale che non rivestono interesse storico-artistico e prive di particolare pregio ambientale, categorizzato come

zona B.1. Sottozone urbane a bassa densità. (art.10 NTA). Inoltre il Piano territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP), in variante non sostanziale di aggiornamento al PTCP approvata con delibera del Consiglio metropolitano n° 14 del 12/04/2017 individua l'area ad elevato rischio di frana (R3- Art.6.2- 6.8).

Definizione: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale di saturazione a bassa densità edilizia.

Usi ammessi: U1, residenziale, U2, commercio al dettaglio diffuso, U3 pubblici esercizi, U4 Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste, e simili), Sedi di Associazioni, U5 Artigianato di servizio di piccole dimensioni, U7 produttivo laboratoriale, U8 Sale giochi di piccola dimensione, U24 Attrezzature di interesse comune, U25 Attrezzature religiose, U26 Attrezzature sociali e sanitarie, U27 Attrezzature culturali, U34 Attività agricole aziendali, U35 Agriturismo, U36 Attività ricettive. Gli usi U34 e U35 si potranno esercitare compatibilmente con le funzioni esistenti, in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona.

Sono inoltre compatibili i seguenti usi in funzione delle tipologie:

- 1) case unifamiliari e bifamiliari possono essere annesse locali destinate a bottega artigianale purché compatibile con la residenza o ad ufficio privato a condizione che la superficie utile di detti locali non superi la misura della superficie degli alloggi;
- 2) case plurifamiliari possono essere inserite locali, oltre che per le attività di cui alla lettera precedente anche per ristoranti, esercizi commerciali al dettaglio, alberghi, pensioni, locande, trattorie,

circoli culturali, attrezzature ricreative e di spettacolo, a condizione che la loro superficie utile non superi complessivamente il 50% di quella destinata alla residenza e che siano compatibili con le caratteristiche dell'edificio e con il normale svolgimento delle funzioni residenziali;

3) attività sportive e le relative attrezzature in lotti residenziale.

Interventi ammessi: Sugli edifici esistenti sono previsti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro scientifico RS, restauro e risanamento conservativo RRC, ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR, demolizione D, nuova costruzione NC.

Nei soli lotti già edificati nel caso in cui le potenzialità edificatorie risultassero esaurite, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della Sr, esclusivamente entro la sagoma dell'edificio, per consentire il recupero di sottotetti, soffitte, mansarde e di locali in genere, purché dotati dei requisiti necessari alla abitabilità. Tale intervento sarà concesso anche se le potenzialità edificatorie del lotto risultassero esaurite, (i porticati non potranno essere trasformati in Sa). Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente con richiesta di ricostruzione, le nuove quantità ammesse sono quelle pre-esistenti al momento della demolizione medesima oltre agli eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo.

Nei lotti già edificati individuati nelle sottozone B1, nel caso in cui risultassero esaurite le potenzialità edificatorie, solo per gli edifici unifamiliari e bifamiliari isolati, edifici unifamiliari e bifamiliari abbinati, ad eccezione della tipologia "a schiera", è consentito:

1) aumento di 50 mq di Sr per alloggio quando l'indice edificatorio risulta esaurito;

2) incremento di 100 mq di Sp al solo piano terra;

3) incremento della Superficie di Servizio per realizzare autorimesse private fino ad un massimo di 2 posti auto (30 mq) per alloggio, comprensivi dell'esistente, anche in corpi separati. Tutti i succitati interventi di ampliamento sono tuttavia ammessi solo nel rispetto della tipologia esistente e purché il Rapporto di Copertura del lotto non superi il valore di 0,50 per i lotti fino a 1000 mq e 0,40 per quelli maggiori.

Capacità Edificatoria: è consentita l'edificazione con i seguenti indici e parametri:

a. lotto minimo (Sm)= 600mq

b. indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,30$ mq/mq (riferito alla Sr);

c. altezza massima, $H = 8,50$ ml.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Dotazioni minime parcheggi pertinenziali: secondo le indicazioni previste dalla tabella Piano dei servizi, standard dei parcheggi e del verde (*art.3 NTA*).

Prescrizioni Potenzialità Archeologica: L'immobile oggetto di perizia non ricade in aree con potenzialità archeologica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 28/01/2022, codice identificativo 04588-086124-2016-Rev01, dall'Ing. Massimo di Marco, numero di accreditamento 03277, valevole fino al giorno

18/06/2016 Nel predetto certificato si attesta che l'U.I. oggetto di perizia è posta in "Classe Energetica D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di procedura è rappresentata da un intero fabbricato di cui è iniziata la costruzione nell'anno 2004; a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio (BO), si è presa visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall'Amministrazione riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- **Permesso di costruire n.5104/2004 del 06/09/2004**, rilasciato alla --- --- per la realizzazione del residence "L'Airone" di n.9 Villette con sistema a verde.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28.12.2021, si segnala che quanto rappresentato nello stato legittimo non corrisponde allo stato rilevato dell'U.I. oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda le difformità rinvenute, sarà sufficiente ripristinare le originarie aperture, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come descritto nella relazione di primo accesso redatta dal Custode Avv. ----
--, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ----- in forza di regolare contratto
di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98)
sottoscritto in data 16/06/2020 e registrato – presso Agenzia delle Entrate
Ufficio ----- 1- il 16/0/2020 al n. 7292 serie 3T – pignoramento immobiliare
trascritto in data 07/04/2021 registro generale n. 17043 e registro particolare
n. 12124 in favore di ----- odierna precedente. Il contratto pertanto risulta
opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data
certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al
16/06/2024 data già disdettata dal Custode Giudiziario) – ultimo rinnovo
opponibile 16/06/2020 – 16/06/2024.

Il canone di locazione pattuito ed addizionato ai rituali aggiornamenti ISTAT
– 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al
consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno
precedente - è pari ad euro 400,00 mensili (per complessivi euro 4.800,00
annui) e risulta congruo.

Il custode giudiziario ha intimato il pagamento dei canoni di locazione in
favore del processo esecutivo a far data dal mese di Gennaio 2021 e per tutti i
successivi maturandi. Allo stato in attesa dell'accensione del conto corrente
intestato al processo è stato richiesto l'accantonamento di quanto dovuto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova in
qualificata zona collinare, in cui sono inseriti altri edifici residenziali mono-

bifamiliari di qualità medio-alta, a SUD EST di Monterenzio (BO), in località

Villa di Cassano, in Provincia di Bologna, a circa 6 km dal relativo centro.

L'immobile risale ai primi anni 2000, e risulta in buono stato di conservazione.

La porzione di edificio interessata dalla U.I. in parola si compone da un corpo di fabbrica su due piani fuori terra e uno semi interrato, si presenta con finitura esterna in parte con rivestimento simil lapideo ed in parte ad intonaco civile pitturato, circondato dall'area cortiliva pertinenziale, in cui sono presenti 2 accessi principali, uno carrabile e uno pedonale.

La struttura portante del fabbricato è a telaio, con pilastri in C.A. e tamponamenti in laterizio. La copertura è in latero-cemento, a 3 falde inclinate confluenti in un unico displuvio, rivestita con un manto di tegole in cotto. I solai di interpiano sono di tipo prefabbricato in latero-cemento.

Nell'appartamento, allibrato al catasto al sub 9, la disposizione dei vari ambienti è articolata come segue:

L'entrata all'U.I. è collocata in corrispondenza della corte esclusiva e si apre su un ampio soggiorno di circa 21,20 mq da cui si accede ad una cucina di circa 8,02 mq, alla sinistra dell'entrata abbiamo un bagno di circa 2,93 mq. È presente una scala interna che collega il piano primo e il seminterrato non riscaldato, dove è collocato il garage, di circa 31,02 mq.

Il piano primo, invece, è composto da 2 stanze da letto, rispettivamente di 11,72 mq e di circa 10,80 mq. In quest'ultima troviamo un piccolo balcone di circa 1,70 mq e una cabina armadio di circa 2,05 mq. Infine prospiciente alla scala troviamo il bagno di circa 7,80 mq

Il piano seminterrato ha un'altezza netta di 2,40 m.

Il piano terra ha un'altezza netta di 2,85 m, mentre il primo piano ha un'altezza massima di 3,18 m e un'altezza minima di 2,97 m.

Finiture. L'intera unità è tutta dotata di pavimenti in gres; tutti i bagni si presentano con sanitari in ottimo stato d'uso. Le pareti dell'alloggio sono intonacate e tinteggiate; tutti i bagni invece risultano parzialmente rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'unità è dotata di finestre e porte-finestre, la totalità delle quali con telaio in legno a doppio battente e doppi vetri con camera d'aria interna. Gli oscuranti esterni consistono in scuroni apribili ad anta in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità.

Impianti. L'impianto di riscaldamento è autonomo, composto da caldaia a pellet per il riscaldamento e bollitore elettrico per la produzione di ACS.

È presente un cronotermostato ambientale; i terminali dell'impianto di riscaldamento sono radiatori in alluminio non in nicchia

inoltre al piano terra è presente un camino tradizionale a legna; nei bagni sono installati termoarredi in ferro preverniciato. L'impianto di climatizzazione estiva non è presente. Tutto l'impianto elettrico risulta di qualità.

L'illuminazione artificiale è principalmente a risparmio energetico.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato.

In tutta l'unità immobiliare viene rilevata una diffusa presenza di beni mobili; si precisa che tali beni non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella presente stima.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L.10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata

comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, qualora direttamente comunicante con l'U.I.;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al 25%, qualora direttamente non comunicante con l'U.I.;

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Part./Sub.	Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup.
404/4	Alloggio al PT - 1 - S1	159,48	1,00	159,48
404/4	Balcone	1,73	0,30	0,52
404/4	Corte a giardino	56	0,25	14
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO m²				174

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.). Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAP*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare quanto segue.

Alloggio PT-1-S1 e Corte	m ² 174 x €/m ² 1.300,00	= €	226.200,00
--------------------------	--	-----	-------------------

Detraendo il 20% circa (€ 45.240,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene € 180.960,00 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di **€ 181.000,00** .

Trattandosi di pignoramento per la quota di piena proprietà pari a 1/1, il valore di mercato della quota pignorata si assume pari a **€ 181.000,00** .

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 181.000,00 (euro centottantunomila/00)

Ausplicando di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e ritenendo di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, li 22/01/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per Immobile sub. 9
3. Visura per Soggetto
4. Elaborato planimetrico
5. Elenco subalterni
6. Planimetria catastale sub. 9
7. Inquadramento territoriale
8. Relazione fotografica
9. Tavola difformità
10. Relazione Ventennale
11. Atto di provenienza
12. Fotocopia APE
13. Fotocopia APE senza nome

Consegnati a parte

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per Esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- n.1 CD-ROM contenente perizia, anche senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word).

- Ape (1 U.I. Residenziale)
- Ape senza nome (1 U.I. Residenziale)