

Luca Brunamonti
Architetto

TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 274/23 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 17/06/2024

[omissis]

Creditore procedente

Ore 11:45

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 19/01/2024 conferiva allo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Bologna, l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

2. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;*
3. *Effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altra proprietà;*
4. *Elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento;*
5. *Acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione*

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03/03/2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. 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;

7. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e

indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di

Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico

e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. Pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. Indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un

progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione

immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso

contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità;

10. Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;*

12. *Rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13. *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;*

14. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna*

dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini

sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere

pubblicata per la vendita, laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche

di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente,

prima del deposito;

15. *Allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per*

attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli

eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e.

copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione

dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di

necessario supporto alla vendita.

Il primo accesso, contestualmente al rilievo di massima degli immobili

oggetto di procedura, siti in Comune di Alto Reno Terme (BO), frazione di

Porretta Terme, in via Giuseppe Mazzini 208, è stato eseguito dallo scrivente

il giorno 04/03/2024 alle ore 11:00, alla presenza dell'**Avv. Margherita**

Gina Nicole Mele (Custode Giudiziario).

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 Alto

Reno Terme (BO), con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o

Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di

procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione

(metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 25/10/2023, reg. gen. n. 49853, reg. part. n. 36816, è stata pignorata a [omissis], a favore di [omissis], **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione:

Unità negoziale 1

CATASTO FABBRICATI - Comune di Alto Reno Terme (BO) Porretta

Terme

N.	Fgl	Mapp	Sub	Cat	Cons	P
1	13	115	15	A4	-	-

Unità negoziale 2

CATASTO TERRENI - Comune di Alto Reno Terme (BO) Porretta Terme

N.	Fgl	Mapp	Sub	Natura	Consistenza
----	-----	------	-----	--------	-------------

1	13	102	-	-	-
2	13	103	-	-	-

Unità negoziale 3

CATASTO TERRENI - Comune di Alto Reno Terme (BO) Porretta Terme

N.	Fgl	Mapp	Sub	Natura	Consistenza
1	13	104	-	-	-

Le quote di proprietà sono le seguenti:

- Relativamente all'unità negoziale 1 (abitazione): **piena proprietà per la quota di 1/1;**
- Relativamente all'unità negoziale 2 (terreni): **piena proprietà per la quota di 12/72;**
- Relativamente all'unità negoziale 3 (terreno): **piena proprietà per la quota di 9/54.**

Il CTU vista la complementarietà e pertinenza degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di porzione di immobile a destinazione residenziale consistente in un appartamento al piano primo con annessa soffitta pertinenziale al piano quarto, ubicati nel Comune di Alto Reno Terme (BO), frazione di Porretta Terme, via Giuseppe Mazzini 209, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 114,00 mq.

Piena proprietà in ragione di 12/72 di appezzamenti di terreni identificati al foglio 13, mappali 102 e 103, ubicato nel Comune di Alto Reno Terme

(BO), frazione di Porretta Terme, di superficie pari a circa 1.820,00 mq (superficie catastalmente determinata).

Piena proprietà in ragione di 9/54 di appezzamento di terreno identificato al foglio 13, mappale 104, con soprastante fabbricato diruto, ubicato nel Comune di Alto Reno Terme (BO), frazione di Porretta Terme, di superficie pari a circa 16,00 mq (superficie catastalmente determinata).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto della presente relazione di stima, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Alto Reno Terme (BO) Porretta Terme, via Giuseppe Mazzini 209

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
13	115	15	-	A4	4	7 vani	124/120 mq	433,82	1-4

CATASTO TERRENI - Comune di Alto Reno Terme (BO) Porretta Terme

Fgl	Mapp	Sub	P	Qualità	Cl	Sup mq	Deduz	RD €	RA €
13	102	-	-	Seminativo	2	257	-	0,25	0,66
13	103	-	-	Bosco alto	2	1.563	-	1,21	0,24
13	104	-	-	Fabb diruto	-	16	-	-	-

Beni intestati a:

MAPP. 115, SUB 15

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/1.

MAPP. 102, 103

- [omissis], piena proprietà per la quota di 12/72.

- [omissis], piena proprietà per la quota di 60/72.

MAPP. 104

- [omissis], piena proprietà per la quota di 9/54;

- [omissis], piena proprietà per la quota di 9/54.

- [omissis], piena proprietà per la quota di 36/54 in regime di
separazione dei beni.

L'area di sedime del fabbricato e l'adiacente area cortiliva risultano altresì
distinte nel Catasto Terreni al foglio 13, con il mappale 115, ente urbano di
444,00 mq.

Nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano ammezzato: ripostiglio, corridoio, wc;
- Piano primo: ingresso, cucina, disimpegno, 2 camere, terrazza;
- Piano quarto: soffitta.

Come evidenziato nella relazione notarile allegata, per la storia catastale, si
precisa quanto segue:

MAPP. 115, SUB 15

La particella deriva dalla soppressione dell'originaria particella 115 con i
subalterni 6 e 11, variazione del 25/05/1994, in atti dal 09/03/1999.

I suddetti subalterni 6 e 11 della particella 115 risultano dall'impianto
meccanografico del 30/06/1987.

Risulta successiva variazione territoriale del 01/01/2016, in atti dal
07/11/2016, L.R. 19/2015, proveniente dal Comune di Porretta Terme,
trasferito al Comune di Alto Reno Terme, sezione Porretta Terme M369A
(n.2/2016).

MAPP. 102, 103, 104

Le suddette particelle risultano dall'impianto meccanografico del 28/02/1969
a cui ha fatto seguito la variazione in soppressione del 01/01/2016, in atti dal

08/11/2016 portante variazione territoriale L.R. 19/2015, proveniente dal

Comune di Porretta Terme, trasferito al Comune di Alto Reno Terme,

sezione Porretta Terme M369A (n. 6/2016).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra i dati catastali indicati nella visura catastale e quelli

riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

Nella Nota non è riportato il numero civico.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto in titolarità dell'esecutato e quanto riportato

nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

Nella Nota non è riportato il numero civico.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono trasferiti nello stato di fatto e

di diritto in cui attualmente di trovano, con tutte le relative aderenze e

pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi,

impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed

aventi ragione legale di esistere e, comunque, tutto quanto riportato nell'atto

di compravendita rep. n. 21224 del 24/02/1994, trascritto il 03/03/1994

all'art 4042, a firma del Notaio Pier Paolo Padovani e nell'atto di

successione del 24/07/1980, trascritta a Bologna il 12/08/1981 all'art. 15356,

devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale rep. n. 17433 del

24/06/1980 a firma del Notaio Federico Stame e nell'atto di successione del

07/07/1993, trascritta a Bologna il 23/06/2004 all'art. 22707, devolutasi in

forza di testamento pubblicato con verbale rep. n. 20314 del 30/09/1993 a
firma del Notaio Pier Paolo Padovani.

La Parte acquirente deve essere a conoscenza che l'immobile fa parte di un
edificio in condominio (sebbene non formalmente costituito), obbligandosi a
subentrare nei relativi diritti e obblighi.

VINCOLI E ONERI

Non risulta esserci un Condominio formalmente costituito.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con ragioni [omissis], ragioni comuni,
salvo altri più precisi e recenti confini. I terreni confinano con i mappali 93,
105, 107, 115, 212.

PROPRIETÀ

I beni identificati al foglio 13, mappale 115, sub 15, appartengono a
[omissis], **piena proprietà per la quota di 1/1.**

I terreni identificati al foglio 13, mappali 102 e 103, appartengono a
[omissis], **piena proprietà per la quota di 12/72** e a [omissis], **piena
proprietà per la quota di 60/72.**

Il terreno con sovrastante fabbricato diruto identificato al foglio 13, mappale
104, appartiene a [omissis], **piena proprietà per la quota di 9/54**, a
[omissis], **piena proprietà per la quota di 9/54** e a [omissis], **piena
proprietà per la quota di 36/54.**

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata risulta quanto segue.

Fin da ante ventennio l'immobile identificato al mappale 115, sub 15 già sub
6, (abitazione) era di proprietà del [omissis], in virtù di titoli aventi data

anteriore al trentennio. Con successione in morte di [omissis] apertasi il 07/07/1993, trascritta a Bologna il 23/06/2004 all'art. 22707, devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale del Notaio Pier Paolo Padovani di Porretta Terme in data 30/09/1993, rep. n. 20314, la quota pari a 1/1 al medesimo spettante (ex sub 6) è passata alla figlia [omissis], trascritto a Bologna, quale "legato" in data 29/10/1993 all'art. 17502.

Fin da ante ventennio l'immobile identificato al mappale 115, sub 15 già sub 11, (abitazione) era di proprietà della [omissis], in virtù di titoli aventi data anteriore al trentennio. Con successione in morte di [omissis] apertasi il 27/07/1980, trascritta a Bologna il 12/08/1981 all'art. 15356, devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale del Notaio Federico Stame di Bologna in data 24/06/1980, rep. n. 17433, la quota pari a 1/1 alla medesima spettante è passata alle nipoti [omissis] e [omissis], trascritto quale "legato" in data 15/07/1980 all'art. 13662 e successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Cristiano Camugnano Masi in data 30/01/1982, rep. n. 4461/381, trascritto a Bologna in data 15/02/1982 all'art. 3166. Con atto di compravendita a rogito del Notaio Pier Paolo Padovani di Porretta Terme in data 24/02/1994, rep. n. 21224, trascritto a Bologna il 03/03/1994 all'art. 4042, la [omissis] ha venduto la quota di 1/2 alla [omissis].

Fin da ante ventennio gli immobili identificati ai mappali 102, 103, 104, (terreni) erano di proprietà dei [omissis], per la quota di 2/8, [omissis] per la quota di 2/8, [omissis], per la quota di 1/8, [omissis], per la quota di 1/8, [omissis] per la quota di 2/8, in virtù di titoli aventi data anteriore al trentennio. Con successione di [omissis] apertasi il 27/07/1980, trascritta a Bologna il 12/08/1981 all'art. 15356, devolutasi in forza di testamento

pubblicato con verbale del Notaio Federico Stame di Bologna in data 24/06/1980, rep. n. 17433, la quota di sua spettanza di 1/4 viene devoluta ai sei nipoti [omissis], [omissis], [omissis], [omissis], [omissis], [omissis], per 1/24 per ciascuno. Con successione [omissis] apertasi il 07/07/1993, trascritta a Bologna il 23/06/2004 all'art. 22707, devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale del Notaio Paolo Padovani in Porretta Terme in data 30/09/1993, rep. n. 20314, la quota di sua spettanza pari a 6/24 viene devoluta alle figlie [omissis] e [omissis] per 6/48 per ciascuna.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in ragione di 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il Soggetto esecutato dichiarava di essere non coniugata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità, come da relazione notarile ventennale allegata agli atti, di seguito elencate:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale: iscritta a Bologna il 26/11/2021 all'art. 11432, a favore della [omissis], per 45.000,00 € (quarantacinquemila/00) a garanzia di un capitale di 34.909,23 (trentaquattromilanovecentonove/23), contro [omissis], a carico dei mappali 115, sub 15 del Catasto Fabbricati e 102, 103 e 104 del Catasto Terreni.

Ipoteca giudiziale: iscritta a Bologna il 08/08/2022 all'art. 8796, a favore della [omissis], per 45.000,00 € (quarantacinquemila/00) a garanzia di un capitale di 34.909,23 (trentaquattromilanovecentonove/23), contro [omissis],

a carico dei mappali 115, sub 15 del Catasto Fabbricati e 102, 103 e 104 del
Catasto Terreni.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare: trascritto a Bologna il 25/10/2023 all'art.
36816, a favore della [omissis], contro [omissis] e a carico delle particelle
115, sub 15 del Catasto Fabbricati e 102, 103 e 104 del Catasto Terreni.

REGIME FISCALE

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

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L. n.
201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per
l'appartamento (A4) oggetto di procedimento risulta pari a 72.881,76 €. La
base imponibile per i terreni oggetto di procedimento risulta pari a 246,37 €,
fatte salve eventuali esenzioni di legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore
edilizia privata – del Comune di Alto Reno Terme (BO) sono state rilevate le
seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che
interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa
urbanistica del Comune di Alto Reno Terme (BO):

PSC - PSAI - CGT - PTM:

- Tutele ambientali - Sistema delle aree forestali (art. 2.2.7);
- Ambiti territoriali - Ambiti urbani consolidati (AC), aree boscate (TR1c);
- PSAI - Carta del rischio frana - R4 rischio molto elevato;
- Carta geologica tecnica - Ghiaie limose;
- PTM - Sistema forestale (tav. 5).

RUE

- Ambiti territoriali e trasformazioni - AC 1 porzioni urbane da considerarsi sature.

Indagine edilizia

Da accertamenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alto Reno Terme (BO), **non** sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni oggetto della presente stima. Lo scrivente ha quindi consultato gli archivi catastali dove è stata reperita la **planimetria catastale d'impianto**, scheda n. 19144824, **che attesta e legittima l'esistenza del bene al 1939.**

* * *

Sulla base di tale planimetria il CTU ha effettuato una comparazione con lo stato di fatto riscontrando che l'immobile **non è conforme**. In particolare si mettono in luce alcune difformità interne, quali lo scostamento di alcuni muri interni, la presenza di un controsoffitto nel disimpegno e l'apertura di un varco in un muro al piano ammezzato. Resta inteso che la comparazione è di tipo meramente visivo, con misurazioni fatte sulla carta al netto di alcune imprecisioni grafiche, non essendo la planimetria catastale quotata.

* * *

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 200,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Quanto al fabbricato diruto identificato al mappale 104 non sono stati individuati titoli legittimi in Comune né una documentazione catastale d'impianto probante, documentazione in assenza della quale il fabbricato è **da ritenersi non legittimo**, salvo diverse disposizioni.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura

dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la possibile presenza di lastre di Eternit sulla copertura del fabbricato accessorio. La rimozione e lo smaltimento di questi e di altri materiali potenzialmente dannosi per la salute saranno, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 05/03/2024, codice identificativo n. 07336-538613-2024, a firma dell'Arch. Luca Brunamonti, numero accreditamento 07336, valevole fino al giorno 05/03/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in **classe energetica E**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo accesso avvenuto in data 05/03/2024 gli immobili risultavano **liberi da persone**. L'appartamento e la soffitta risultavano **incustoditi e in stato di abbandono**. La porta di ingresso non era chiusa ed è stato possibile accedere senza forzare la serratura. La soffitta era ingombra di oggetti di varia natura.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di Alto Reno Terme (BO), frazione di Porretta Terme, in via Giuseppe Mazzini 209, non lontano del centro di Porretta Terme, in prossimità dell'ospedale Andrea Costa.

La zona è caratterizzata dalla presenza di una varietà di funzioni insediative, dalla residenziale alla terziaria e industriale ed è ben servita dalle infrastrutture essendo prossima alla statale Porrettana e non distante dalla stazione ferroviaria.

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è di quattro piani fuori terra oltre a soffitta e piano ammezzato, presumibilmente edificato a inizio '900 e comunque esistente al 1939, come attestato dalla planimetria di primo impianto reperita in Catasto. Al piano terra sono presenti attività commerciali, i piani superiori sono residenziali. Esternamente la facciata è intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio. Canali di gronda e pluviali sono in rame. Nelle facciate laterali e posteriori sono evidenti segni di usura, in particolare la facciata posteriore appare particolarmente ammalorata. Alle

abitazioni si accede lateralmente e posteriormente con un sistema di scale, terrazze e ballatoi esterni.

I beni oggetto di stima sono un appartamento al primo piano con annessa porzione di soffitta pertinenziale all'ultimo piano e appezzamenti di terreno in comproprietà adiacenti al fabbricato.

L'appartamento

Identificazione catastale: foglio 15, mappale 115, sub 15

È un appartamento collocato al primo piano, con doppia esposizione a est e ovest, di circa 114,00 mq commerciali. Vi si accede dal retro del fabbricato percorrendo una scala esterna sul lato nord e poi un percorso esterno sul retro fino al cancello della terrazza di proprietà. L'appartamento è composto da terrazza esterna pertinenziale con funzione anche di ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno e 2 camere da letto. Dalla scala a chiocciola interna si accede al piano ammezzato dove sono presenti un ripostiglio e un servizio igienico. L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 3,25 m al piano principale e circa 2,15 m (altezza massima) al piano ammezzato.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con alcuni inserti in perlinato;
- Pavimentazione degli ambienti principali in piastrelle e marmette;
- Infissi in legno con vetrocamera, scuri in legno;
- Porte interne in legno;
- Bagno ubicato nell'ammezzato dotato di vasca, lavandino e wc, con pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Cucina con forno e lavandino, con rivestimento in piastrelle ceramiche;

- Termoconvettori;
- Impianto elettrico esterno.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione. Erano presenti ampie zone con muffe e tracce di infiltrazioni.

Le finiture e i componenti sono datati e in cattive condizioni, l'impiantistica è carente, obsoleta e non funzionante. L'immobile è da considerarsi totalmente da ristrutturare.

La soffitta

Identificazione catastale: foglio 15, mappale 115, sub 15

Alla soffitta, ubicata al quarto piano, si accede da scala esterna parzialmente scoperta e corridoio comune condominiale. Si tratta di uno spazio rettangolare ricavato dal sottotetto. Non è presente una porta pertanto il vano, delimitato da tramezzi in laterizio, comunica direttamente con il corridoio comune. Non è stato possibile eseguire un rilievo a causa dei numerosi oggetti presenti all'interno pertanto è stata eseguita una ricognizione visiva. Lo stato della soffitta è pessimo.

I terreni

Identificazione catastale: foglio 15, mappali 102, 103, 104

I terreni sono ubicati in adiacenza al fabbricato. Di forma irregolare e in pendenza, si sviluppano per circa 1.836,00 mq (superficie catastalmente determinata) e seguono l'orografia naturale. Sono terreni agricoli non edificabili, incolti, con presenza di vegetazione in larga parte spontanea di varie specie e dimensioni. Al momento del sopralluogo erano presenti anche oggetti di varia natura. Sul mappale 104 insiste un fabbricato ad uso deposito e ricovero per piccoli animali, accatastato al Catasto Terreni come

“fabbricato diruto”. Si tratta di un fabbricato in muratura con copertura in coppi e pensiline in lamiera e Eternit, pericolante e in pessimo stato di conservazione.

Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione visiva dei terreni.

Non è stato possibile individuare gli esatti confini degli appezzamenti né è stato eseguito un rilievo strumentale. *Sarà a totale onere e cura del futuro*

aggiudicatario incaricare un tecnico per il rilievo topografico con

picchettamento e conseguente individuazione dei confini di ciascun

appezzamento.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

PER I FABBRICATI

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Si fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 “Regolamento recante

norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo

delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni

censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23

dicembre 1996, n. 662”, con particolare riferimento all'Allegato B “Quadro

generale delle categorie” e all'Allegato C “Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”.

Per l'Allegato B, l'unità immobiliare in esame appartiene alla categoria:

R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e privati.

Di conseguenza, secondo l'Allegato C la superficie viene determinata nel modo che segue.

1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- Del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- Del 25% qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- Del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- Del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella

lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate;

2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;

3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

PER I TERRENI:

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della documentazione catastale.

Consistenza commerciale dei beni oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza sopra specificati si ottengono le seguenti superfici commerciali:

PER I FABBRICATI

Destinazione	Piano	S. lorda	Coeff.	S. commerciale
Abitazione	A-1	110,00 mq	100%	110,00 mq
Terrazza	1	10,00 mq	30-10%	3,00 mq
Soffitta	4	6,00 mq	25%	1,50 mq
Totale				114,50 mq

PER I TERRENI

Foglio	Mapp.	Coltura	Reg. agraria	S. catastale
13	102	Seminativo	2-Alto Reno	257,00 mq
13	103	Bosco alto	2-Alto Reno	1.563,00 mq
13	104	Fabb diruto	2-Alto Reno	16,00 mq
Totale				1.836,00 mq

STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

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.

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. Tale valore rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni fossero messi 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.

Il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili ai beni da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale,

vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione

urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;

- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità

immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi

igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici,

stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato

generale delle parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad

uso esclusivo, esposizione e orientamento, vicinanza di fonti

inquinanti, situazione occupazionale, conformità alle normative

vigenti.

Peraltro, la valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel

caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili

con caratteristiche simili (chiamati "comparabili") a quelli oggetto di

stima presso agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su

varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di

vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate,

dai dati pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare*

OMI - , dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2023: Comune di Alto

Reno Terme, località Porretta Terme abitazioni da ristrutturare,

valore minimo 250,00 €/mq, valore massimo 550,00 €/mq;

- *Borsino immobiliare*: Comune di Alto Reno Terme, zona capoluogo,

abitazioni in stabili di 2° fascia, valore minimo 1.030,00 €/mq, 2°

fascia 1.279,00 €/mq;

Box, 1° fascia 3.756,00 €/mq, 2° fascia 2.629,00 €/mq;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2023, Comune di Alto Reno Terme,

centrale/Porretta Terme centro, abitazioni civili, stato conservativo

normale, valore minimo 800,00 €/mq, valore massimo 1.150,00

€/mq;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, valori agricoli medi (VAM), anno 2022, Provincia di

Bologna, regione agraria 2, Alto Reno, boschi cedui degradati,

valore 1.300,00 €/ha.

COMPARABILI

Data di riferimento inserzioni: 2024

N.	Ubicazione	Tipologia	mq	Prezzo €	Prezzo mq	Stato
1	Centro	Appart.	80	38.000	475	Da ristr.
2	Centro	Appart.	90	32.000	356	Da ristr.

In via cautelativa i prezzi degli annunci pubblicitari sono stati ridotti del 10% circa trattandosi di prezzi richiesti e non di vendita.

* * *

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore

complessivo di stima indicato. Si precisa, inoltre, che *nella vendita forzata*

non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Valutazione dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

oggetto della presente procedura e sopra descritti nel loro complesso, delle

consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento di

congiuntura del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive

generali e particolari dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato le

più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati

che hanno condotto ad individuare e determinare in 500,00 €/mq

(cinquecento/00) per il fabbricato e 1.300,00 €/ha (milletrecento/00) per i

terreni agricoli, l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto

della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di

mercato:

Abitazione e annessi 114,50 mq x 500,00 €/mq = 57.250,00 €

Terreni (102, 103) 0,1820 ha x 1.300,00 €/ha x (12/72) = 39,43 €

Terreni (104) 0,0016 ha x 1.300,00 €/ha x (9/54) = 0,35 €

Totale = 57.289,78 €

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 57.000,00 €

(cinquantasettemila/00).

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, dal particolare momento del mercato immobiliare e dalla necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica alla totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Alla luce degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare un *coefficiente di riduzione pari a circa un 20%* ottenendo le seguenti risultanze:

$$57.000,00 \text{ €} \times 20\% \text{ (a dedurre)} = 11.400,00 \text{ €}$$

$$57.000,00 \text{ €} - 11.400,00 \text{ €} = 45.600,00 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1 per l'appartamento e per la quota di 12/72 e 9/54 per i terreni, arrotondato per difetto, è di:

45.000,00 € (quarantacinquemila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna, 06 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Visure catastali;

2. Estratto di mappa;

3. Planimetria catastale;

4. Elaborato planimetrico - Elenco subalterni;

5. Estratto disciplina urbanistica;

6. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;

7. Rilievo di massima;

8. Atto di provenienza dei beni;

9. Nota di trascrizione pignoramento;

10. Attestato di Prestazione Energetica;

11. Certificato di Destinazione Urbanistica;

12. Relazione notarile;

13. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- Modello "Procedura di controllo preventivo perizie";

- Attestato di Prestazione Energetica (2 copie);

- N.1 CD-Rom contenente: perizia (pdf, doc), perizia senza nomi (pdf, doc), documentazione fotografica (pdf), piante (pdf), Attestato di Prestazione Energetica (pdf).