

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE \* \* \* \* \*

**PROCEDIMENTO DELL'ESPROPRIO IMMOBILIARE RG 14/2024**

**R.G. ESEC.**

promosso da \* \* \* \* \*

**14/2024**

contro \* \* \* \* \*

**Udienza 28.10.2024**

**PERIZIA TECNICA UFFICIALE**

**Ore 11:30**

**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

IN COMUNE DI MOLINELLA IN VIA DON MINZONI E VIA GAGLIARDI

**COSTITUITO DA AREA INEDIFICATA DI 34.041 MQ**

**DA URBANIZZARE CON 20.332 MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA**

**ED EDIFICABILE PER 9.100 MQ ABITATIVI IN FORZA DELLA**

**CONVENZIONE ATTUATIVA DELLA VARIANTE AL PIANO P.P.I.P.**

**DEL COMPARTO AC6.2sub3 DEL R.U.E. SCADENTE IL 18/1/2030**

**CON PARTE DI STANDARDS CEDUTI NEL 2019 (AREA DI 33.309 MQ)**

**(IDENTIFICATIVI CATASTALE F.58 – VARI MAPPALI IN ELENCO 1540E ALLEGATO)**

*INDICE DELLA RELAZIONE*

0. *ADEMPIMENTI PRELIMINARI e ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*

1. *VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI*

2. *CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO*

3. *VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE*

4. *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

5. *ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI*

6. *PREDIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE*

7. *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO*

8. *MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA*

9. *MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA*

10. *ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE*

11. *ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI*

12. *RILIEVO DELLA ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI*

13. *DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*

14. *RELAZIONE FOTOGRAFICA*

15. *ALLEGATI ALLA RELAZIONE*

**0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

0.1. *OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU*

Lo Scrivente CTU ha comunicato alla parte esecutata l'avvio della CTU con rPEC 5520/24 del 18/7/24 indicata dalla visura camerale (18/7/24) poi reiterata il 23/7/24 (rPEC 5522).

Ad essa non è mai stata data risposta né l'Amministratore Unico né altro rappresentante ha mai incontrato né il CTU né il Custode.

Tuttavia, la perizia è stata comunque possibile anche senza contatto della parte esecutata poiché il compendio immobiliare pignorato è a confine con la pubblica via e non è recintato e quindi completamente visibile.

Il sopralluogo è stato eseguito il 19/7/24 (verbale 1545)

0.2. *ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU*

**La parte esecutata ha fornito parzialmente i documenti tecnici di corredo degli immobili pignorati e i titoli originari di provenienza e abilitativi.**

Di conseguenza lo Scrivente ha successivamente e autonomamente acquisito i seguenti documenti necessari alla procedura presso la p.a.:

– In data 18/07/2024 planimetria e visura presso il Catasto di Bologna

- in data 19/07/2024 presso il Comune di Molinella;

- In data 18/07/24, in applicazione dell'incarico - quesito 1, è stata richiesta con rPEC 5521 (poi reiterata il 23/7/24 con Rpec 5523) ai precedenti istanti la acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale poiché essa non risulta altrimenti dalla documentazione in atti né ha trovato riscontro presso la parte eseguita. Essi non sono stati prodotti allo Scrivente CTU.

*0.3. ANTICIPAZIONI (LOTTE DI VENDITA METODO DI STIMA)*

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA VISURA CATASTALE:

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO  
NEL COMUNE DI MOLINELLA IN VIA DON MINZONI E VIA  
GAGLIARDI COSTITUITO DA AREA INEDIFICATA DI 34.041 MQ DA  
URBANIZZARE CON 20.332 MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA ED  
EDIFICABILE PER 9.100 MQ DI SUPERFICIE COMPLESSIVA  
ABITATIVA IN FORZA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA DELLA  
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PRIVATA DEL COMPARTO AC6.2sub3 DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO EDILIZIO, CONTENENTE ALCUNE INCONGRUITA',  
SCADENTE IL 18/01/2030 CON PARTE DI STANDARDS GIA' CEDUTI  
NEL 2019 (AREA DI 33.309 MQ). GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI  
SONO FOGLIO 58 - VARI MAPPALI ELENCATI NELLA TABELLA  
1540E ALLEGATE).

A seguito della valutazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura di optare per la vendita del cespite in **UNICO LOTTO.**

La ipotetica vendita dell'immobile attraverso la procedura giudiziaria non

corrisponde le usuali modalità del mercato edilizio dal quale sono assunti i valori della presente stima; conseguentemente il CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria al netto di una riduzione percentuale del valore commerciale ordinario stimato per il libero mercato.

#### 1. VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

*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);*

La procedura agli contiene i seguenti documenti:

##### 1.1. RELAZIONE IPO-CATASTALE VENTENNALE:

Certificazione del Notaio \* \* \* \* \* del 5/2/24

##### 1.2. NOTA DI TRASCRIZIONE del Verbale di Pignoramento:

1.3. R.G. 4628/3467 del 30/01/2024;

1.4. C.D.U.: richiesto con rPEC 5536 del 25/9/24, acquisito e in allegato.

##### 1.5. RICERCA IPO-CATASTALE: sostituita dalla Relazione Notarile

##### 1.6. ATTI DI PROVENIENZA

Trasferimento sede sociale 23/3/2009 atto notaio \* \* \* \* \* rep 120185/26845

Compravendita 18/12/2007 autenticata da notaio \* \* \* \* \* rep 340102/22465

Compravendita 18/12/2007 autenticata da notaio \* \* \* \* \* rep 340101/22464

Divisione 11/12/2007 autenticata da notaio \* \* \* \* \* rep 340060/22444

Compravendita 15/5/1999 rogito notaio \* \* \* \* \* rep 33986/8915.

Da \* \* \* \* \* per successione per testamento 15/12/88 rep 6822 notaio \* \* \* \* \*.

Trascritta accettazione tacita di eredità rogito notaio \* \* \* rep 29670 6/7/95.

Il fascicolo agli atti NON è completo degli atti di provenienza ultraventennale.

In data 18/07/24, in applicazione del quesito 1, è stata richiesta integrazione con rPEC 5521 (reiterata il 23/7/24 con Rpec 5523) ai precedenti istanti.

Essi non sono stati prodotti allo Scrivente CTU.

#### *1.7. ELENCO DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

*Quesito 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 primo o dopo il pignoramento;*

La Relazione Ipo-Catastale Ventennale del Notaio dichiara che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità a tutto il 30/01/2024 gravanti il diritto di piena proprietà su entrambi gli immobili anzi descritti:

Ipoteca volontaria n. 24 del 2/1/2008 a favore \* \* \* \* \* per € 5.000.000

Ipoteca volontaria n. 3142 del 2/4/2010 a favore \* \* \* \* \* per € 3.800.000

Ipoteca volontaria n.3552 del 11/5/2018 a favore \* \* \* \* \* per € 1.890.000

Pignoramenti 3467 del 30/1/24 a favore \* \* \* \* \*.

### **RELAZIONE**

#### **2. CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E PIGNORAMENTO**

*Quesito 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;*

Trattasi di comparto edificatorio ancora completamente ineditato ma con

convenzione attuativa valida e scadente il 18/01/2030.

Si rimanda alla descrizione del cespite ed alla sua storia tecnica

amministrativa che giustifica che l'attuale frazionamento catastale è

funzionale al piano particolareggiato oggetto della convenzione rep.15545 del

15/9/2010 e funzionale alla cessione gli standards ceduti al rogito del notaio

\* \* \* \* del 18/7/2019 rep. 39.794 in applicazione della convenzione attuativa

in variante al piano particolareggiato stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793).

Tutto ciò premesso, la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,

piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel

pignoramento come risulta dalla tabella comparativa allegata 1540E.

Non esiste numero civico, piano, interno.

### **3. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE**

*Quesito 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 altre*

*proprietà*

Trattasi di comparto edificatorio ancora completamente ineditato ma con convenzione attuativa valida e scadente il 18/01/2030.

Si rimanda alla descrizione del cespite ed alla sua storia tecnica amministrativa che giustifica che l'attuale frazionamento catastale è funzionale al piano particolareggiato oggetto della convenzione rep.15545 del 15/9/10 e funzionale alla cessione gli standards ceduti al rogito del notaio \* \* \* del 18/7/19 rep. 39.794 in applicazione della convenzione attuativa in variante al piano particolareggiato stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793).

Tutto ciò premesso, si precisa che il cespite è un appezzamento ineditato identificabile solo dagli identificativi catastali e ovviamente dalla relativa consistenza.

Lo Scrivente CTU ha quindi estratto le visure e la mappa catastali aggiornate e, attraverso la tabella 1540 E riportata a seguire e allegata, ne ha confrontato l'identificativo catastale (cioè, foglio, mappale e consistenza) con l'atto di pignoramento e con la relazione notarile agli atti, verificandone la perfetta corrispondenza.

Diversamente, la verifica della corrispondenza con il titolo di provenienza non può essere eseguita materialmente perché la provenienza dell'attuale appezzamento (di 34.041 mq) è avvenuta in cinque atti (citati nella certificazione notatile) ma appoderata a molti altri appezzamenti con diversi frazionamenti catastali, diversi identificativi catastali, diverse consistenze.

Si ritiene tuttavia implicitamente verificata la corrispondenza del cespite pignorato con l'atto di provenienza attraverso la coerenza delle convenzioni edilizie stipulate, i cui dati sono confrontati nella tabella 1540d allegata.

Per inciso, gli atti di provenienza non sono agli atti, e il CTU li ha tempestivamente richiesti alla parte procedente, ma non sono stati integrati.

Dott.Ing.Marco Maccaferri - studio tecnico in Imola, via Cogne 12 tel 0542 644002, fax 0542 644010, e-mail: studio@ingmaccaferri.it

**3938**

**EI 14/2024**

**1540E**

**COMUNE DI MOLINELLA - COMPARTO AC6.2 SUB 3**

**27/9/24**

**COMPARAZIONE PIGNORAMENTO / CATASTO / CONVENZIONE**

<b>P</b>			<b>V</b>			<b>N</b>		
ELENCO PARTICELLE DA PIGNORAMENTO 23-01-2024			ELENCO PARTICELLE DA VISURA CATASTALE 18-7-2024			ELENCO PARTICELLE DA CERTIFICAZIONE NOTARILE 5/2/2024		
F	MAPP	MQ	F	MAPP	MQ	F	MAPP	MQ
58	875	38	58	875	38	58	875	38
58	876	38	58	876	38	58	876	38
58	877	38	58	877	38	58	877	38
58	878	793	58	878	793	58	878AA	41
						58	878AB	752
58	879	937	58	879	937	58	879	937
58	880	961	58	880	961	58	880	961
58	881	922	58	881	922	58	881	922
58	882	1.077	58	882	1.077	58	882	1.077
58	883	1.411	58	883	1.411	58	883	1.411
58	884	1.625	58	884	1.625	58	884	1.625
58	885	635	58	885	635	58	885	635
58	886	838	58	886	838	58	886	838
58	887	807	58	887	807	58	887	807
58	888	673	58	888	673	58	888	673
58	889	428	58	889	428	58	889	428
58	890	1.032	58	890	1.032	58	890	1.032
58	891	25	58	891	25	58	891	25
58	894	2.614	58	894	2.614	58	894	2.614
58	895	637	58	895	637	58	895	637
58	896	716	58	896	716	58	896	716
58	897	54	58	897	54	58	897	54
58	898	710	58	898	710	58	898	710
58	899	161	58	899	161	58	899	161
58	901	715	58	901	715	58	901	715
58	902	976	58	902	976	58	902	976
58	903	1.392	58	903	1.392	58	903	1.392
58	904	1.450	58	904	1.450	58	904	1.450
58	905	1.461	58	905	1.461	58	905	1.461
58	906	1.638	58	906	1.638	58	906	1.638
58	907	976	58	907	976	58	907	976
58	908	292	58	908	292	58	908	292
58	909	100	58	909	100	58	909	100
58	910	100	58	910	100	58	910	100
58	911	100	58	911	100	58	911	100
58	912	75	58	912	75	58	912	75
58	913	431	58	913	431	58	913AA	102
						58	913AB	329
58	914	63	58	914	63	58	914AA	4
						58	914AB	59
58	915	25	58	915	25	58	915	25
58	916	63	58	916	63	58	916	63
58	917	50	58	917	50	58	917	50
58	918	50	58	918	50	58	918	50
58	919	706	58	919	706	58	919	706
58	920	38	58	920	38	58	920AA	9
						58	920AB	29
58	926	157	58	926	157	58	926	157
58	974	24	58	974	24	58	974	24
58	976	4.163	58	976	4.163	58	976	4.163
58	977	1	58	977	1	58	977	1
58	979	729	58	979	729	58	979	729
58	981	100	58	981	100	58	981	100
58	983	266	58	983	266	58	983	266
58	985	326	58	985	326	58	985	326
58	988	69	58	988	69	58	988	69
58	989	26	58	989	26	58	989	26
58	992	251	58	992	251	58	992	251
58	993	58	58	993	58	58	993	58
	<b>TOTALE</b>	<b>34.041</b>		<b>TOTALE</b>	<b>34.041</b>		<b>TOTALE</b>	<b>34.041</b>

#### **4. ELENCARE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*Quesito 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 primo o dopo il pignoramento;*

**Si rimanda al § 1.7.**

#### **5. ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI**

*Quesito 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;*

#### **TITOLI ABILITATIVI ACQUISITI**

In data 19/7/24 lo Scrivente CTU ha eseguito accesso agli atti del Comune di Molinella estraendo:

– deliberazione CC n. 19 del 25/3/2019

– convenzione attuativa del 18/7/2019 (rep 39.793)

– stipula di cessione di standards rep. 39.794 del 18/7/2019

– Variante al piano particolareggiato del comparto AC6.2 su3 aggiornato

all'aprile 2008 e formato da 30 elaborati qui elencati e allegati:

1.1 Stralcio di PSC approvato con delibere n. 43 e n. 44 del 25/09/2010

1. 2 Masterplan approvato con delibera n. 37 del 20/03/2017

1. 3 Variante 2017 al PSC approvata con delibera n. 13 del 28/02/2018

2. Documentazione catastale

3. Rilievo

4. Documentazione fotografica

5. Planivolumetrico del comparto – scala 1:1000

6. Planimetria con standard - – scala 1:1000 - Tabella dati di progetto

7. Planimetria con superfici per dotazioni territoriali – scala 1:1000

8. Planimetria con dimensioni dei lotti e del massimo ingombro - 1:1000

9. Planimetria Superficie Permeabile - scala 1:1000

10. Planimetria Verde pubblico attrezzato - scala 1:1000

11. Planimetria Parcheggi Pertinenziali - scala 1:1000

12. Profili e sezioni - scala 1:1000

13. Tipologie edilizie

14, Planimetria sottoservizi e rilievo altimetrico - scala 1:1000

15, 1 Planimetria generale - scala 1:5000 reti fognarie acque bianche e nere

15, 2 Planimetria di progetto - scala 1:1000

15, 3 Vasca di laminazione: pianta e sezioni - scala 1:50,500

15, 4 Sezioni e particolari tipologici - vasca 1:5,20,25

16, 1 Planimetria di progetto - scala 1:1000 reti gas e acquedotto

16, 2 Sezioni tipo e particolari tipologici - scala 1:5,10

17, 1 Planimetria di progetto - scala 1:1000 rete energia elettrica

17, 2 Sezioni tipo e particolari tipologici - scala 1:50

18, 1 Planimetria di progetto - scala 1:1000 reti telefonica e cablata

18, 2 Sezioni tipo e particolari tipologici

19, planimetria di progetto e particolari tipologici - scala 1:1000 rete

illuminazione pubblica e colonnine ricarica macchine elettriche

20, 1 planimetria di progetto - 1:500 opere stradali, rifiuti e segnaletica

20, 2 isole ecologiche - tipologie - scala 1:100

20, 3 sezioni stradali tipo e particolari tipologici - scala 1:10,50

21, relazione tecnica-illustrativa reti ed opere stradali

22, relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete di illuminazione pubblica

23, relazione idraulica reti fognarie

24, relazione tecnica illustrativa e tabelle riassuntive dei dati di progetto

25, norme tecniche di attuazione

26, convenzione

27, clima acustico dpca+doima

28, relazione geologica - geotecnica

29, preventivo di spesa opere di urbanizzazione

30, rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura vas.

È stato verificato che il comparto non appartiene nelle aree alluvionabili e temporaneamente inedificabili a seguito delle alluvioni del 2023 (vedi all.16)

### 5.1 AGIBILITÀ

Il cespite è in condizioni di fatto e di diritto che non richiede la agibilità.

### 5.2 UTILIZZAZIONE E STRUMENTO URBANISTICO

La CDU che individua lo strumento edilizio vigente a seguito indicato:

- PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°43 del 25/09/2010
- variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/2/2018
- RUE approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 25/09/2010
- successive varianti approvate con
  - Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 23/04/2012,
  - Delibera di Consiglio Comunale n°85 del 12/12/2015,
  - Delibera di Consiglio Comunale n°75 del 28/12/2016,
  - Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018.

Il cespite è in condizioni di fatto e di diritto coerente allo strumento edilizio vigente ovvero in attesa della attuazione della convenzione entro il 30/1/2030 e quindi; l'utilizzazione non è definibile poiché incolto e inutilizzato.

### 5.3 LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Il cespite è un appezzamento inedificato in condizioni di fatto e di diritto coerente allo strumento edilizio vigente in attesa della sua attuazione.

Il frazionamento catastale propedeutico alla lottizzazione è legittimato dalla convenzione attuativa della variante al piano P.P.I.P. del comparto AC6.2sub3 del R.U.E. scadente il 18/1/30.

La analisi della convenzione del 18/7/2019 rep 39.793 ha fatto emergere alcune incongruenze non sufficienti a pregiudicare la stima del cespite e

l'attuazione del piano ma richiedente questa regolarizzazione dalla PA:

- La convenzione attuativa stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793) indica la consistenza territoriale nell'art. 3 in mq 62.800 e nell' art. 4 in mq 63.340
- La convenzione attuativa stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793) indica all'art.

6 (pag. 7) l'obbligazione dell'attuatore a realizzare a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione del comparto AC6.2 SUB 2 (di altra proprietà) in luogo del AC6.2 SUB 3 che è quello oggetto della convenzione.

- L'identificazione catastale delle aree convenzionate il 18/7/2019 (rep 39.793) fa riferimento all'elaborato 2 del piano particolareggiato dell'aprile 2018 che a sua volta fa riferimento al frazionamento funzionale alla convenzione rep.15545 del 15/9/2010, quando il progetto fondiario prevedeva 19 lotti mentre il nuovo progetto fondiario convenzionato prevede 10 lotti su una area di 20.332 mq assegnando una SC di 9.100 mq. Quindi il frazionamento catastale attuale (scaricato il 18/7/24) non corrisponde al nuovo progetto fondiario convenzionato.

- L'area del comparto del sub 3 non è correttamente identificata dalla convenzione stipulata 18/7/19 (rep 39.793) nell'elenco identificativo delle aree in oggetto (pag.4) riporta tutti i mappali del comparto sub 3 ma riporta anche i mappali della area ad est degli standard ma non riporta i mappali della area degli standard aggiunti (così detti blu nella tav. 2 del progetto 2018). La convenzione non riporta la consistenza complessiva, ma sommando le superfici dei mappali si perviene ad una somma priva di significato.

- Al momento della consegna del progetto del 2018 i mappali a cavallo della dividente tra sub 3 e standard aggiunti (così detti blu) non erano frazionati per cui le consistenze non sono determinate

- Successivamente è stata eseguito un frazionamento dei mappali a cavallo della dividente tra sub 3 e standard aggiunti così detti blu, cosicché sono stati univocamente definiti catastalmente e come consistenza gli standard ceduto con rogito \* \* \* \* \* rep. 39.794 del 18/7/2019 (cioè

immediatamente a seguire della stipula della convenzione) in 33.309 mq e

in 34.041 mq la residua superficie del comparto sub 3. Tuttavia la cessione

rep.39.794 introduce una area di 4.550 mq appartenenti al foglio catastale

28 non riportati nella tavola 2 del 2018 e prima mai meglio dettagliati dalla

convenzione ma che necessariamente dovevano essere ricompresi nella

somma complessiva genericamente indicati in convenzione purtroppo

affetta da incongruenza (63.340 o 62.800?)

- L'allegata tabella comparativa 1540d evidenzia la quadratura delle

superfici nei diversi documenti convenzionati.

#### CONCLUSIONE:

Lo Scrivente CTU ha segnalato al Comune di Molinella le incongruenze.

Ai fini della vendita giudiziale, la perizia ufficiale segnala le incongruenze

confermando che il pignoramento colpisce tutti e soltanto i 34.041 mq del

comparto sub 3 e che sono ceduti tutti gli standard pattuiti nella misura di

33.309 mq. Ciò significa che l'area pignorata coincide esattamente con l'area

convenzionata il 18/7/2019 (rep 39.793), che il futuro acquirente disponga del

100% della proprietà del comparto AC6.2 SUB 3 e che le incongruenze

segnalate vengano risolte dalla PA secondo legge affinché non creino

pregiudizio né rallentamenti, né oneri aggiuntivi alla convenzione.

#### 5.4 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU conferma per ognuno dei mappali identificativi questa destinazione:

*a) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di*

*Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018):*

Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

*b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante*

*c) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018)*

Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

*c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018):*

Zona AC6.2sub3

#### 5.5 SULLA EVENTUALE SANATORIA

L'accertamento del 19/07/2024 ha escluso necessità di sanatorie.

### **6. PREDISPOSIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE**

*Quesito 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*

*3.3.2011 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 omnicomprensiva 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;*

**Il cespite è in condizioni di fatto e di diritto che non richiede la APE.**

## 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

*Quesito 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;*

### 7.1 DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è in comune di Molinella in via Don Minzoni e via Gagliardi, molto vicina al centro e servita.

Il comparto è stato oggetto di sopralluogo il 18/7/2024.



Esso si presenta come una vasta area pianeggiante, non recintata, delimitata a nord da via Gagliardi, a ovest da via Don Minzoni, a sud da un cantiere.

L'appezzamento è incolto e non sfalciato (vedi foto).

Esso è costituito da area inedificata di 34.041 mq da urbanizzare con 20.332 mq di superficie fondiaria ed edificabile per 9.100 mq di superficie

complessiva ad uso abitativo in forza della convenzione attuativa della variante al piano P.P.I.P. del comparto AC6.2sub3 del R.U.E. scadente il 18/1/30; parte degli standards sono già ceduti nel 2019 (area di 33.309 mq) e i costi tecnici connessi al piano particolareggiato sono stati già sostenuti.

Il piano prevede 10 lotti di circa 2.000 mq fondiari cadauno, su cui realizzare piccoli condomini a tre piani da 8/10 appartamenti per 910 mq di superficie complessiva di 910 mq per cui unità da 90/120 mq ciascuno.

Nota bene: la superficie complessiva convenzionata è pari alla somma della superficie utile con il 60% della superficie accessoria e quindi al netto di muri.

La superficie commerciale può essere stimata nel 1,15% della complessiva.

Le urbanizzazioni da realizzare hanno superficie di circa 13.700 mq e il piano particolareggiato nel 2017 preventiva in € 1.828.000, che prudenzialmente possono essere oggi aggiornati in € 2.000.000 (220 €/mq). L'intervento ha un costo prevedibile di circa 16.200.000 € oltre l'acquisto del comparto.

I dati urbanistici convenzionati sono riportati nella seguente tabella 2205

<b>26/09/24</b>	Dott.Ing.Marco Maccaferri - studio tecnico in Imola, via Cogne 12 tel 0542 644002, fax 0542 644010, e-mail: studio@ingmaccaferri.it		
<b>3938</b>	<b>EL 14/2024</b>		
<b>2205</b>	<b>DATI CONVENZIONATI</b>		
SUP. TERRITORIALE		<b>62.800 mq</b>	<b>CONVENZIONE INCERTA</b>
SUP. TERRITORIALE		<b>63.430 mq</b>	<b>CONVENZIONE INCERTA</b>
CESSIONE STANDARD 2019		<b>28.759 mq</b>	<b>DATO DERIVATO</b>
	DELLA QUALE CESSIONE SUPPLETTIVA	<b>15.000 mq</b>	<b>15.903 INCERTO</b>
	DELLA QUALE CESSIONE ORIGINARIA	<b>13.759 mq</b>	<b>12.856 INCERTO</b>
RESIDUO COMPARTO AC6,2 SUB 3		<b>34.041</b>	<b>DA CATASTO</b>
URBANIZZAZIONI PRIMARIE DA CEDERE IN FUTURO		<b>13.709</b>	<b>DERIVATO</b>
	DEI QUALI STRADE	<b>8.803 mq</b>	<b>13.906</b> <b>PROG 2018</b> <b>PROG 2018</b> <b>PROG 2018</b>
	DEI QUALI VERDE COMPLEMENTARE	<b>1.563 mq</b>	
	DEI QUALI CICLABILI	<b>601 mq</b>	
	DEI QUALI LAMINAZIONE	<b>2.939 mq</b>	
SUB FONDIARIA CONVENZIONATA		<b>20.332 mq</b>	<b>CONVENZIONE CERTA</b>
SUP COMPLESSIVA EDILIZIA		<b>9.100 mq</b>	<b>CONVENZIONE CERTA</b>
NUMERI LOTTI		<b>10 mq</b>	<b>CONVENZIONE CERTA</b>

Segue un estratto del planivolumetrico del piano convenzionato (tab. 2211)



**Fig-2211**

7.2 CONSISTENZA

La consistenza del cespite è di mq 30.041 (vedi tabella 1540E e 2205)

7.3 GENERALITA'

La consistenza è rappresentata dalla superficie della area.

7.4 DATI CATASTALI ATTUALI:

- Vedi § 3 – tabella 1540E

CONFINI: vedi mappa catastale allegata

PERTINENZA ESCLUSIVA: nessuna

PERTINENZA COMUNE: nessuna

7.5 CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE:

Il cespite è in condizioni di fatto e di diritto senza quote millesimali.

7.6 STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Il cespite è in condizioni di fatto senza impianti elettrici.

7.7 STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO TERMOMECCANICO

Il cespite è in condizioni di fatto senza impianti termomeccanici.

#### 7.8 STATO ATTUALE DI ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI;

Il cespite è in condizioni di fatto senza impianti tecnologici.

#### 7.9 FUNZIONALITA'.

Il cespite è in condizioni di fatto senza funzionalità ed attende la attuazione della convenzione edilizia.

### 8. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

*Quesito 8) pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;*

Si rimanda alla anticipazione al § 0.3 poiché si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura di optare per la vendita del cespite in UNICO LOTTO.

### 9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

*Quesito 9) indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa specifica 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;*

Il pignoramento colpisce il 100% del cespite.

### 10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

*Quesito 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.;*

L'accertamento eseguito il 19/7/24 ha constatato che il cespite era LIBERO.

## **11. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI**

### **E ONERI CONDOMINIALI**

*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;*

#### **11.1 VINCOLI**

L'accertamento dei documenti agli atti, della stipula di provenienza, dagli

archivi comunali e dalle informazioni rese dalla parte pignorata NON

evidenzia vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di

indivisibilità.

#### **11.2 CONDOMINIO**

Si rimanda alla precedente trattazione al § 7.5

## **12. RILIEVO DELLA ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI**

*Quesito 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;*

L'accertamento dei documenti agli atti, della stipula di provenienza, dagli archivi comunali e dalle informazioni rese dalla parte pignorata NON RICONTRA diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### **13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

*Quesito 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;*

#### *13.1 CRITERIO DI STIMA – GENERALITA' 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.**

La miglior prospettiva economica del cespite è la attuazione del piano convenzionato entro il 2030.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato con l'uso combinato del

METODO COMPLEMENTARE e del METODO DI COMPARAZIONE.

È stato quindi ipotizzato il costo complessivo dell'attuazione della convenzione (cioè, pervenendo alla completa costruzione del piano particolareggiato da proporre al mercato immobiliare) e detratto alla ipotesi stima del ricavo dalla vendita delle unità costruite (determinato per comparazione allo stato attuale), determinando il valore della area attuale.

Questo metodo è l'unico possibile nella consapevolezza delle grandi incertezze e variabili connesse a:

- La lunghezza della procedura negli anni, esponendosi a tutti i possibili cambiamenti possibili
- La suscettibilità della fluttuazione dei costi di costruzione, come osservato nel periodo 2020-2022
- L'oggettivo attuale alto costo di costruzione.
- La fluttuazione dei prezzi di collocazione delle unità costruite
- I costi connessi al prevedibile contenzioso tra costruttore e venditore, fortemente incrementato.
- La fluttuazione del costo del danaro da anticipare per finanziare la operazione immobiliare
- Il periodo di collocazione della unità costruite nel territorio
- La concorrenza di altri comparti edificatori in condizioni molto simili a quello oggetto di questa procedura.

- la capacità di assorbimento di Molinella, che ha 15.500 abitanti.

Infine viene evidenziato che la alienazione del bene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA non consente le usuali modalità di vendita del mercato: in particolare i tempi di tentativo di vendita giudiziaria (calcolati

dall'inizio della pubblicità al termine di presentazione delle offerte) sono

molto inferiori ai tempi di collocazione (oltre 12 mesi), talvolta collocati in

stagioni non favorevoli (ad esempio prossimi ai periodi festivi); inoltre la

procedura ha un approccio molto rigido senza alcun margine di trattativa o

maggior visibilità o conoscibilità ed infine e soprattutto esclude ogni

garanzia prevista dal Codice Civile: per questi motivi, al fine di compensare

la appetibilità rispetto alle usuali modalità di vendita del mercato al quale è

riferita la stima e di massimizzare la partecipazione competitiva alla gara, lo

Scrittore CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria

attraverso la riduzione percentuale del valore commerciale stimato per

comparazione con il mercato libero ordinario

L'indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a

riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate.

### *13.2 CRITERIO DI STIMA - GENERALITA' VALUTAZIONE DEL BENE*

La stima dei beni è data "a corpo" e non "a misura"; le eventuali operazioni

di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da

considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate esplicitamente e tenuto conto di tutto

quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per

regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti negli

ultimi due esercizi (2023 e 2022) e per eventuali interventi di manutenzione

straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

La stima del bene immobiliare è stata determinata 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,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto

già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.

in merito a:

- Disponibilità del PPIP autorizzato
- Disponibilità della convenzione attuativa valida fino al 30/4/2030
- Avvenuta cessione di 33.309 mq di aree a titolo di standards
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- assenza di difformità edilizie da regolarizzare;
- vincoli e oneri giuridici;
- ottima ubicazione rispetto al centro abitato;

### *13.3 DESCRIZIONE DELLE FONTI*

- VALORE DI ACQUISTO: NON SIGNIFICATIVO
- STIMA PER REDDITIVITÀ DEL CESPITE: NON SIGNIFICATIVO
- VALORE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL 2° SEM 2023:

*Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Molinella è compreso in tutta la città tra 1.000 €/m<sup>2</sup> e 1.560 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 6,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.385 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 32% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.060 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 46% inferiore alla quotazione media provinciale (2.565 €/m<sup>2</sup>). Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 128), limitando l'affidabilità delle quotazioni.*

*Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60%*

*dei casi è compreso tra 1.035 €/m<sup>2</sup> e 1.700 €/m<sup>2</sup>.*

- VALORI IMMOBILIARE.IT (terreni edificabili)

*Il prezzo medio per gli appartamenti attualmente sul mercato è pari*

*a 106.872 €. Il prezzo richiesto per l'80% delle proprietà è compreso tra*

*38.377 € e 228.318 €. Il prezzo medio al m<sup>2</sup> a Molinella è 1.257 €/m<sup>2</sup>.*

- 1.500 mq frazione Conserva a 160.000 € non da urbanizzare 106 €/mq

- 698 mq a frazione San Martino a 85.000 € non da urbanizzare 106 €/mq

- 419 mq via Podgora a 80.000 € non da urbanizzare 106 €/mq non da urbanizzare

- Lotti da circa 500 mq cad via Giotto a 72.000 € cad 144 €/mq non da urbanizzare

- Lotti da circa 700 mq cad via Fornace frazione a 30.000 € cad 42 €/mq

- Lotti da circa 1.200 mq cad via Fornace Frazione a 30.000 € cad 25 €/mq

#### 13.4 OSSERVAZIONI SPECIFICHE

È significativa la storia della formazione della attuale convenzione edificatoria stipulata nel 2019;

- Nel 2020 il Comune ha approvato un PRG che ammette edificabilità su diverse aree inedificate.

- Nel 2010 il Comune ha approvato diversi piani particolareggiati, ponendo oneri di urbanizzazione connessi alla costruzione di una nuova tangenziale del capoluogo.

- I piani particolareggiati non sono mai partiti, per diverse ragioni ma sostanzialmente riconducibili al rallentamento del mercato immobiliare.

- Tra il 2017 ed il 2019 i piani particolareggiati sono stati ridimensionati riducendo le superfici costruibili e convertendo gli oneri di urbanizzazione prima connessi alla costruzione di una nuova tangenziale

del capoluogo a cessioni suppletive di aree ove il Comune avrebbe costruito impianti sportivi.

- Il nuovo comparto prevede palazzine di 10 unità ognuna di circa 104 mq commerciali, e quindi verosimilmente da tre camere da letto.
- La loro collocazione può essere prevista a 200.000 € per unità
- Il ricavo complessivo è stimato in circa 20.900.000 €.

### 13.5 IPOTESI SVILUPPO IMMOBILIARE

Il costo unitario di costruzione è stato ipotizzato in 1.450 €/mq commerciale, mentre il costo delle urbanizzazioni ipotizzate in € 2.000.000; il tutto inclusi oneri tecnici, finanziari, assicurativi.

Il costo complessivo di costruzione è previsto in oltre 17.200.000 €

È stato previsto un utile di impresa immobiliare nella misura del 15% e quindi circa 2.600.000 €

Il costo della cessione dei 33.309 mq per standards ed i costi tecnici per PPIP è stato già assorbito dalla vendita del cespite pignorato.

Ne consegue che il massimo costo ammissibile del cespite nello stato attuale a circa 33 €/mq attuali (cioè 1.120.000 € / 34.041 mq), ove i mq sono quasi territoriali perché già ceduti standards che corrispondono a pari a circa 55 €/mq fondiari (cioè 1.120.000 € / 20.332 mq) e quindi complessivamente € 1.120.000, corrispondenti a 112.000 € per lotto.

Nella astrazione di apprezzare il valore degli standard ceduti e dei costi tecnici del PPIP, certamente necessari per completare la operazione immobiliare, il valore unitario territoriale complessivo (cioè 1.120.000 € / 64.800 mq) è di circa 16 €/mq. Nella analoga estrazione riferita al valore suggerito a base d'asta, come a seguito indicato, il valore unitario stimato nello stato attuale è

di circa 13 €/mq attuali.

### 13.6 VALORE DI MERCATO

Il VALORE DELL'UNITÀ COMMERCIALE DATA LIBERA è determinato pari a **1.120.000,00 € (unmilionecentoventimila euro)**.

La stima tiene conto di tutte le altre minus e plus valenze connesse alle osservazioni ed agli accertamenti esposti, allo stato di manutenzione, alla pulizia generale e ogni altro connesso a seguito dello smantellamento degli arredi e delle suppellettili residuali.

### VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

In considerazione della impegnativa previsione di collocazione lo scrivente CTU suggerisce l'applicazione della percentuale di abbattimento nella misura del 25% circa e propone il **valore a base d'asta pari a: 840.000,00 € (ottocentoquarantamila euro)**.

## **14. RELAZIONE FOTOGRAFICA**

*Quesito 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;*

Viene allegato il rilievo fotografico 1536 eseguito dallo Scrivente CTU.

## **15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

*Quesito 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.*

*Vengono riportati in allegato:*

*1 Tabella 1540 E: ELENCO COMPARATIVO MAPPALI PIGNORATI*

*2 Tabella 1540 D: MAPPALI PIGNORATI COMPARATI A CONVENZIONE*

*3 Tabella 2205: DATI DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATI*

*4 Segnalazione incongruenze della convenzione al Comune PEC 55*

*5 Rilievo STATO ATTUALE (ESTRATTO PPIP CONVENZIONATO)*

*6 Planivolumetrico (ESTRATTO PPIP CONVENZIONATO)*

*7 Rilievo fotografico 1563*

*8 Planimetrie catastali 2194*

*9 Visura catastale*

*10 CDU*

*11 Convenzione 18/7/2019 (rep 39.793)*

*12 Piano particolareggiato allegato alla convenzione (rep 39.793)*

*13 Cessione aree (rep 39.793) come standards.*

*14 Titoli di acquisto – richiesta all'istante procedente*

*15 Ricerca immobiliare*

*16 Mappa alluvioni*

In fede, il consulente tecnico: Dott. Ing. Marco Maccaferri



*Handwritten signature in blue ink over the stamp.*