

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA MIRABELLI

* * *

n. R.G.E. n. 295/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 8/07/2024

promosso da

ore: 9.40

.....

Avv.

contro

.....

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mirabelli, con provvedimento in data 10/03/2024 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. 295/2023** e nell'udienza del **10/3/2024** gli dava 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 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 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 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;

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 sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso all'immobile il 22.03.2024, in presenza del Custode Avv., e del proprietario Sig. L'U.I. oggetto di pignoramento non risulta essere abitata e in pessimo stato di manutenzione.

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 trascritto a Bologna in data 15/12/2023 al n. 59033 gen. e n. 43634 part., a favore di (c.f.), con sede a), rappresentato e difeso come da mandato in calce all'atto di precetto notificato, dalla suddetta procuratrice e dall'Avv. (.....) con studio in in forza della procura conferita con atto separato allegato all'atto di precetto sono stati pignorati al Sig., nato a, (C.F.), i seguenti beni immobili:

- ***piena proprietà per intero 1/1 di:***

A) fabbricato con area cortiliva pertinenziale esclusiva posto in Comune di Camugnano, frazione Bagno n.5, costituito da un appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, con sovrastante soffitta al secondo piano e con annessi un vano ad uso autorimessa e locali ad uso deposito in un separato corpo di fabbrica, il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

F. 57 N. 391 sub. 6 graffato con N. 477 sub. 4 p.T-1-2 cat. A/4 cl. 3 vani 14 R.C. euro 563,97;

F. 57 N. 477 sub. 2 cat. C/6 cl. 1 mq. 55 R.C. euro 144,87.

L' area su cui sorgono i fabbricati nonché quella cortiliva ad essi circostante sono altresì distinte nel Catasto Terreni di Camugnano al F. 57 coi N.ri 391 (Ente Urbano di are 2.44) et 477 (Ente Urbano di are 4.60).

B) appezzamenti di terreno agricolo posto in Comune di Camugnano, frazione Bagno Chiesa distinti nel Catasto terreni di detto Comune come segue:

F. 57 N. 744 are 0.27 R.D. euro 0,05 R.A. euro 0,12;

F. 57 N. 888 are 7.90 R.D. euro 1,43 R.A. euro 3,47;

per una superficie complessiva di are 8.17 R.D. euro 1,48 R.A. euro 3,59.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di 1/1 proprietà di:

- U.I. autorimessa e cantina a PT edificio accessorio a est, Comune Camugnano (BO), Frazione Bagno n. 5 censito catasto fabbricati come segue: F. 57 N. 477 sub. 2 cat. C/6 P.T. cl. 1 Consis. mq. 55 R.C. Dati di superficie Tot. Mq. 79. R.C. euro 144,87.
- fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da un appartamento ai piani terra, primo, soffitta, sito nel Comune Camugnano (BO), Frazione Bagno n. 5, censito nel catasto dei fabbricati di detto comune come segue: F.57 N.391 sub. 6 graffato con N.477 sub.4 (VARIAZIONE del 07/08/2006 Pratica n. BO0140392 in atti dal 07/08/2006

FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 16394.1/2006.); p.T-1-2 cat. A/4
 cl.3 vani 14 R.C euro 563,97; fanno parte della abitazione 2 vani ad
 uso deposito/cantina al 1° P. di edificio accessorio attiguo ad est.

Le aree su cui sorgono i fabbricati nonché quella cortiliva ad essi circostante
 sono altresì distinte nel Catasto Terreni di Camugnano al F. 57 coi N.ri 391
 (Ente urbano di are 2.44) et 477 (Ente Urbano di are 4.60).

- appezzamenti di terreno agricolo posto in Comune di Camugnano,
 frazione Bagno distinti nel Catasto Terreni di detto Comune come
 segue:

F.57 N. 477 are 0.27 R.D. euro 0,05 R.A. euro 0,12;

F.57 N. 888 are 7.90 R.D. euro 1,43 R.A. euro 3,47;

per una superficie complessiva di are 8.17 R.D. euro 1,48 R.A. euro
 3,59.

**Parimenti è stato riscontrato dallo scrivente Perito che l'immobile
 oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica G".**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto
 Fabbricati e Terreni del Comune di CAMUGNANO (BO), intestato al Sig.
, nato a - proprietà per 1/1, come segue:

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq)		Deduz
				ha	are ca	
57	477		Seminativo di classe 1	00	27	

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq)			Deduz
				ha	are	ca	
57	888		Seminativo di classe 1		07	90	

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq)			Deduz
				ha	are	ca	
57	477		ENTE URBANO		04	60	

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq)			Deduz
				ha	are	ca	
57	391		ENTE URBANO		02	44	

Fgl	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat .	Cl. Cl.	Co ns.	Sup. Cat.	R.C . €	Indirizzo
57	477	4- 6		A/4	3	14 va ni	Tot.336 m ² Tot. escluse area scoperte 302 m ²	563. 97	Frazione Baigno Chiesa n.5

Fgl	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat .	Cl.	Co ns.	Sup. Cat.	R.C . €	Indirizzo
							Tot.79 m ²		Frazione
57	477	2		C/6	1	55	Tot. escluse area	144.	Baigno
						m ²	scoperte 79 m ²	87	Chiesa n.5

VARIAZIONE del 07/08/2006 Pratica n. BO0140392 in atti dal 07/08/2006

FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 16394.1/2006): Immobili
soppressi, originari del precedente:

Comune: CAMUGNANO (B572) (BO)

Foglio 57 Particella 391 Subalterno 1

Foglio 57 Particella 391 Subalterno 2

Foglio 57 Particella 391 Subalterno 3

Foglio 57 Particella 391 Subalterno 4

Foglio 57 Particella 391 Subalterno 5

Foglio 57 Particella 477 Subalterno 1

Foglio 57 Particella 477 Subalterno 3

Dati derivati dal Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni del Comune di
Camugnano (BO).

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) la base imponibile
risulta per l'U.I. residenziale di € **81871,02.**

**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.**

In merito alle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità relativamente a varchi su murature portanti interne ed una incoerenza per posizione e dimensione di una porta su prospetto nord-ovest, anch'esso costituito da muratura portante; sul retro, a nord, al piccolo avancorpo costituito da un forno è stato aggiunto un pilastro in muratura per consentire l'allungamento della copertura mediante uno sporto di circa 120 cm.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si segnala che l'immobile posto ad est dell'edificio principale residenziale è stato costruito su terreno, oggi Ente Urbano, Fg. 5 Mapp. 477; l'immobile principale residenziale nasce dalla soppressione degli immobili già in Catasto al Fg. 57 Mapp. 391 Sub. 1-2-3-4-5 e Fg. 57 Mapp. 477 Sub. 1 e 3.; l'immobile costituito dal terreno Fg. 57 Mapp. 888 TERRENO deriva dal frazionamento del Mappale 669.

Con riferimento a tutti i beni della Esecuzione Immobiliare, dalla Relazione Notarile di Compravendita reperita in Atti redatta dalla Dott., Notaio in, risulta che *i venditori al fine di poter continuare ad aver accesso dalla strada comunale all'appezzamento di terreno di loro proprietà censito col mappale N. 885 del F. 57 di Camugnano, si riservano il diritto di passaggio pedonale e carraio su una striscia della larghezza*

costante di metri 4,30 (quattro virgola trenta) posta lungo la dividente tra il predetto mappale 888 ed il confinante mappale 669 di proprietà della sig.ra

..... Si viene così a costituire ogni relativa servitù.

ALTRI VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Dalla Relazione Notarile di Compravendita reperita in Atti redatta dalla Dott.

....., risulta che: "in confine, in unico corpo, con strada comunale Baigno Chiesa, strada comunale Campaccioli, ragioni, residue ragioni dei venditori, ragioni del comune di Camugnano e forse altri".

PROPRIETÀ

I beni in parola appartengono in quota 1/1 all'esecutato Sig. nato a, codice fiscale, che dai documenti in atti risulta avere ultima residenza nota in, Via, in ragione dell'intera quota di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato nella Certificazione Notarile redatta in data 22/12/2023 dalla Dott.ssa, notaio in

"A tutto il giorno 15/12/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti a nato a, CF (.....) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 06/09/2006

ricevuto dal notaio, numero di repertorio 90899/8019,
trascritto il 26/09/2006 ai NN 60805/34666, da potere dei signori
..... nato il a, CF (.....), per il diritto di
nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale e per
il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di bene personale e
..... nata il a, CF (.....), per il diritto di usufrutto di
1/2 .

Si fa notare che dalle visure ipotecarie effettuate non è stato
possibile risalire alla provenienza della quota di 1/2 di usufrutto
attribuita al Signor.

- Ai signori e gli immobili sono pervenuti per successione
testamentaria del Signor, nato a il e ivi
deceduto il, denuncia di successione dell'.....NN...
vol....., Ufficio del Registro di, trascritta l' ai NN
.....

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Come riportato sull'Atto di Provenienza Notaio del 6.09.2006,
Repertorio N. 90899, Raccolta N. 8019 "il signor dichiara di essere
coniugato e in regime di separazione dei beni."

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in parola a tutto il giorno 15/12/2023 in base alle formalità
indicate nella Relazione Notarile Ventennale del Dott.ssa
risultano essere affetti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria del 06/09/2006 NN 90900/8020 per Euro
420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
per Euro 210.000,00 a favore disede domicilio

ipotecario eletto, CF (.....) e contro, nato a, CF (.....). Debitori non datori di ipoteca nata a Roma il, CF (.....)

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo del 03/11/2016 al NN 2173/2016 a favore di, domicilio ipotecario eletto a Bologna, CF(.....) contro nato a, CF (.....) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- montante ipotecario per Euro 65.833,28

- Verbale di pignoramento trascritto in data 15/12/2023 ai NN 59033/43634 a favore di sede in, CF (.....) e contro nato il a, CF (.....).

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, o come previsto dalla normativa vigente al momento del passaggio di proprietà.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

SITUAZIONE URBANISTICA

Il principale strumento urbanistico messo a disposizione dal Comune di Camugnano, che consente la descrizione del quadro urbanistico dell'immobile oggetto di stima è: Le norme Tecniche di Attuazione del Novembre 2010.

Secondo le norme Tecniche di Attuazione del Novembre 2010, l'area in cui insiste il complesso immobiliare in analisi appartiene *“Alla zona territoriale*

“B”, ovvero zone già completamente o quasi completamente edificate a prevalente destinazione residenziale.”

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

1. Per i soli edifici già esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito un aumento volumetrico o di superficie, una tantum, pari al 30% dell'esistente, ciò sempre nel rispetto dei regolamenti e delle leggi vigenti, mentre per quanto riguarda tutti i valori relativi alla distanza tra gli elementi del contesto, dovrà essere rispettato quanto dettato dal Codice Civile. Le modalità di intervento deve comunque attenersi al rispetto dei principali caratteri morfologici e tipologico-costruttivi presenti nel contesto e in particolare: forma dell'edificio, altezza media, forma della copertura, forma dell'involucro, materiali, colori, anche ammettendo criteri di innovazione tecnologica e materica.

2. Quando l'intervento prevede l'aumento di unità abitative dovranno essere reperiti parcheggi pari ad 1 posto auto per ogni abitazione; se ciò non può essere attuato, il titolare della concessione dovrà contribuire con la quota degli oneri d'urbanizzazione primaria relativa ai parcheggi.

3. Nelle parti non edificate della Zona B, nel rispetto delle distanze specificato al punto 1, gli interventi potranno essere tali da saturare l'eventuale potenzialità edificatoria residua nel rispetto dei seguenti indici e secondo il rispetto dei principali caratteri morfologici e tipologico-costruttivi presenti nel contesto e in particolare: forma dell'edificio, altezza media, forma della copertura, forma dell'involucro, materiali, colori, anche ammettendo criteri di innovazione tecnologica e materica.

Parcheggi pubblici inerenti al fabbricato, pari a 5 mq/abitante teorico, da cedersi gratuitamente all'atto del rilascio della concessione, sul fronte stradale ovvero, ove non sia possibile, ai margini dell'area edificabile con accesso dalla strada.

Autorimesse private pari a 1 mq per 10 m.c. di volume edificabile per ogni nuova edificazione.

Per i fabbricati che abbiano fruito dell'incremento una tantum del 30%, è esclusa l'applicabilità di ulteriore intervento di cui al punto 3.

Per gli edifici in zona omogenea B è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dei 2 fabbricati, edificati entrambi ante 1967, nei quali risultano essere inserite le 2 U.I. oggetto di procedura, una di civile abitazione con impianto architettonico della metà 1800 e l'altra più recente rappresentata dalla autorimessa, nessun documento è stato reperito a fronte della richiesta di Accesso Atti al Comune di Camugnano, compiutamente compilata e qui allegata.

Unica pratica rilasciata reperita è il Condono Edilizio per Fabbricati Rurali prot. n. 1577 del 01.04.1986, rilasciato 8.2.2012 e relativa Abitabilità in Sanatoria, Domanda n. 0000232 PG 86/1577, rilasciata 08.02.2012; ma ciò per gli immobili censiti al Catasto Fg. 57 rispettivamente uno al Mapp. 884 e l'altro al Mapp. 885.

Di tali immobili, secondo la descrizione progettuale riportata sull'elaborato allegato al detto Condono, è stato riconosciuto in sito solo il fabbricato B)

Rimessa ricovero attrezzi agricoli, rappresentato da una piccola appendice in superfetazione posta a nord sulla rispettiva parete perimetrale del fabbricato

principale a residenza, quest'ultimo allibrato al catasto Fg. 57 Mapp. 391

Sub. 6 graffato 4.

E' inoltre stata reperita Concessione Edilizia per Ristrutturazione n. 94/1359 presentata con PG 1287 del 24.3.1994 da, rilasciata con PG 94/1359/1 in data 4.5.1995 ma archiviata perché rinunciata, relativa a fabbricato residenziale allibrato in Catasto al Fg. 57 Mapp. 391, verosimilmente rappresentato dall'attuale Sub. 6 graffato 4. Lo Stato di Fatto reperito sugli elaborati grafici allegati a detta pratica riporta l'edificio in parola simile alla Planimetria Catastale del medesimo, ma non riporta le difformità rinvenute nel sopralluogo del 22.03.2024.

Quindi per entrambi lo Stato Legittimo è rappresentato dalla rispettiva Planimetria Catastale.

Comunque in occasione del sopralluogo avvenuto in data 22.03.2024

nell'edificio residenziale, lo stato rilevato risulta non conforme

all'ultima rappresentazione grafica disponibile per l'U.I. in parola,

rappresentata dalla planimetria catastale risalente al 07.08.2006; in

merito si riscontra difformità relativamente a varchi su murature

portanti interne ed una incoerenza per posizione e dimensione di una

porta su prospetto nord-ovest, anch'esso costituito da muratura

portante; sul retro, a nord, al piccolo avancorpo costituito da un forno è

stato aggiunto un pilastro in muratura per consentire l'allungamento

della copertura mediante uno sporto di circa 120 cm.

In merito invece all'edificio utilizzato ad autorimessa e cantina, con

sovrastanti altre due stanze, nulla è stato reperito, se non la planimetria

catastale.

Per l'edificio principale residenziale risulta quindi necessario presentare all'Ufficio Tecnico Comunale pratica edilizia SCIA in Sanatoria. Tali oneri ed incombenze potranno avere un costo di € 4000 per l'oblazione, circa € 6000 e oneri Previdenziali + IVA per le spese tecniche, a cui si aggiunge Pratica di Aggiornamento Catastale inerente l'U.I. per ulteriori circa € 1300 e onere previdenziali +IVA che restano a carico di Parte Aggudicataria. Alla data odierna non sono quantificabili eventuali Oneri Comunali urbanistico-edilizi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 21.06.2024 codice identificativo 04588-580528-2024, dal P.I., valido sino al giorno 21.06.2034. Nel predetto certificato si attesta che la U.I. oggetto di perizia è posta in "Classe Energetica G".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del primo sopralluogo, avvenuto in data 22.03.2024 in presenza del Custode Avv. e del proprietario Sig.; l'U.I. risultava non abitata ed in pessimo stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le 2 U.I. oggetto di stima si trovano nel territorio tra la Emilia Romagna e la toscana, nell'insediamento abitato di Castellaro Chiesa del Comune di Camugnano, esattamente all'interno del Parco tra i Laghi Suviana e Brasimone, sulla strada denominata Località Valpiana che, passando per Costozza, collega Suviana verso est con la Strada Provinciale SP40, quando la strada Località Valpiana prende il nome di Località Cà de Michelotti, in corrispondenza della Chiesa di S. Stefano di Baigno; in posizione

privilegiata, esposte a sud, si affacciano sulla piacevole piazza delle locale Chiesa parrocchiale di S. Stefano di Bagno, che origina il nome della frazione, oltre che su proprio giardino privato costituito dai 2 appezzamenti di terreno già descritti.

Fabbricato principale residenziale

Il **fabbricato** principale residenziale è prospiciente la Via Bagno Chiesa dalla quale si ha accesso ad entrambi gli edifici ed al detto giardino; antistante l'ingresso dell'edificio principale è presente una piccola area cortiliva pertinenziale carrabile.

L'edificio principale si compone di un unico corpo di fabbrica su due piani fuori terra, si presenta con finitura esterna in intonaco, non conforme rispetto a quanto rappresentato dall'ultimo Stato Legittimo rappresentato dalla planimetria catastale del 2006;

La struttura portante del fabbricato consiste in muratura portante di mattoni pieni e pietra di spessore 50-55 cm. La copertura è in legno, a due falde, rivestite con un manto di coppi. Il solaio di interpiano è in parte latero-cemento ed in parte in legno (nella porzione di edificio retrostante) ed il solaio di sottotetto, parzialmente presente, è in legno, non praticabile.

Nell'**unità immobiliare**, l'altezza media netta degli ambienti è pari a 2,75 mt, e la loro disposizione è articolata come segue:

L'entrata all'U.I. si apre sull'ingresso/disimpegno, di circa 10 mq oltre il quale si accede sulla sinistra al soggiorno di circa 17 mq, ed a destra ad una sala pranzo di circa 9 mq collegata a cucina di circa 5 mq, Proseguendo dritto dall'ingresso e salendo le scale si giunge al piano primo. Sulla sinistra è possibile accedere a due camere, la prima di circa 11 mq e la seconda di

circa 6,50 mq; dal disimpegno/corridoio si accede anche rispettivamente al bagno di circa 6 mq e nuovamente alla precedente camera da 6,50 mq.

Dal detto primo piano, al termine del disimpegno/corridoio citato si giunge ad un disimpegno rialzato in legno di circa 15 mq, collocato in un volume a tutta altezza; detto disimpegno distribuisce su 3 camere rispettivamente di circa 14, 12, 11 mq.

Sempre dal medesimo scende una scala sino al P.T., raggiungendo un altro ingresso alla U.I. di circa 14, dal quale si distribuiscono una stanza di circa 14 mq, una altra di circa 18 mq a sua volta collegata con una terza di circa 12 mq. Nella parte nord seminterrata è presente una cantina con solo accesso dall'esterno.

Finiture. L'U.I. è dotata principalmente di pavimento in piastrelle di ceramica di scarsa qualità. Le pareti interne dell'alloggio sono intonacate ma necessitano di una totale ritinteggiatura, mentre quelle del bagno e della cucina risultano rivestite in piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza, anche esse di assai scarsa qualità.

L'unità è tutta dotata di finestre in legno vecchia fattura, spesso malconce, con vetro singolo di spessore 3 mm di tipo float e solo alcune dotate di ulteriore finestra esterna con telaio in alluminio senza taglio termico, con oscuranti a volte avvolgibili, a volte a persiane. Le porte interne sono in legno di scarsa qualità.

Impianti. Sono presenti, buona parte in traccia, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler rinvenuto solo elettrico. Dell'Impianto di riscaldamento non è stata rinvenuta la caldaia; i terminali sono termosifoni in ghisa verniciata e privi

di valvole termostatiche. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico di vecchia installazione nel bagno.

Fabbricati accessorio ad autorimessa e magazzini

L'edificio ha accesso dal giardino, si compone di un unico corpo di fabbrica in muratura su due piani fuori terra, con scarsa finitura esterna ad intonaco, e risulta conforme rispetto a quanto rappresentato dall'ultimo Stato Legittimo dalla planimetria catastale del 12.01.1993;

La struttura portante del fabbricato consiste in muratura portante in laterizio e pietra. La copertura è parte in legno e parte in latero cemento, a due falde, rivestite con un manto di coppi. Il solaio di interpiano è in parte latero-cemento.

Al P.T. è presente l'autorimessa e la cantina; al primo piano 2 vani a magazzino.

Finiture. Tutte a stato grezzo.

Impianti. Elettrico a stato grezzo.

Il fabbricato principale necessita di totale ristrutturazione interna; in quello accessorio vanno completate alcune opere.

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.
477/6	U.I. Residenziale con	336	1,00	336

graf.4	aree pertinenziali e			
	giardino			
477/2	Autorimessa con area	79	1,00	79
	pertinenziale e giardino			

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 FIAIP*).

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.

U.I. Residenziale	m ² 336 x 256 €/ m ²	= €	89.000
Autorimessa	A corpo	= €	25.000
TOTALE		= €	114.000

Detraendo il 20% circa (€ 22.800) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 91.200 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di € **91.000**.

Trattandosi di pignoramento per la quota di piena proprietà pari a 1/1, il valore di mercato della quota pignorata si assume pari a € **91.000**.

VALORE DEL LOTTO PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA':

€ 91.000 (euro novantunomila/00)

Auspicando 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, lì 2 giugno 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per immobile sia abitativo A4 che autorimessa A6
3. Planimetria catastale sia abitativo A4 che autorimessa A6
4. Inquadramento Territoriale
5. Tavola Difformità tra stato Rilevato e stato Legittimo Immobile A4
6. Atto di Provenienza
7. Relazione ventennale
8. Fotocopia APE
10. Relazione fotografica
11. Mail di richiesta dell'Atto di Provenienza registrato, mai riscontrata dal Notaio rogante

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
- Ape senza nomi