

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO PIAN DEI GRILLI SRL - R.G. 152/2013

C.F. 01632441208

CURATORE DOTT. MARCELLO TARABUSI

STIMA IMMOBILE IN LAGARO - VIA OSPEDALETTO

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022, il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 151/2013.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° AY 7806461, C.F. BRRDRN71C20A558I, P.IVA n° 02378851204 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello Tarabusi, relativamente al procedimento RG 152/2013

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

- In data **10 novembre 2022**, il Notaio Dott. Maurizio Gullà forniva la Relazione notarile (**Allegato <F>**).
- In data **22 ottobre 2022**, il Comune di Castiglione dei Pepoli concedeva accesso atti e copia dei titoli edilizi (**Allegato <D>**).
- In data **07 novembre 2023**, veniva effettuato il rilievo strumentale delle unità immobiliari oggetto di stima (**Allegato <E>**) ed ottenuti i dati catastali di interesse.
- In data **15 marzo 2024**, lo scrivente depositava istanza di chiarimento al Comune di Castiglione prot. 3469 del 16/03/2024, ottenendo risposta in data 23/04/2024 (**Allegato <I>**).
- In data **06 luglio 2024**, lo scrivente depositava una seconda istanza di chiarimento al Comune di Castiglione, ottenendo la sola produzione di documenti in data 19/07/2024 (**Allegato <I>**).
- In data **02 settembre 2024**, il Notaio Dott. Maurizio Gullà forniva l'atto di provenienza (**Allegato <C>**).
- In data 18/12/2024 il tecnico incaricato ha provveduto all'aggiornamento catastale (**Allegato <A>**).

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale

Censimento catastale originario:

APPARTAMENTI E AUTORIMESSA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestataro Catastale
1	5	955	14	T	A/4	1	4 vani	78	74	146,67 €	Pian dei Grilli s.r.l.
2	5	955	15	T	A/4	1	5,5 vani	101	101	201,68 €	Pian dei Grilli s.r.l.
3	5	955	16	T	C/6	2	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
5	643	4	T	CORTE COMUNE AI SUB. 14-15-16

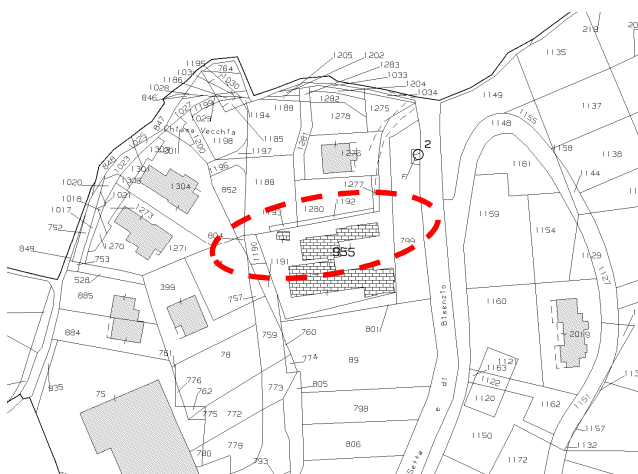
TERRENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Terreni								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestataro Catastale
5	804	T	Seminativo	1	15	0,03 €	0,07 €	Pian dei Grilli s.r.l.
5	1190	T	Seminativo	1	80	0,14 €	0,35 €	Pian dei Grilli s.r.l.

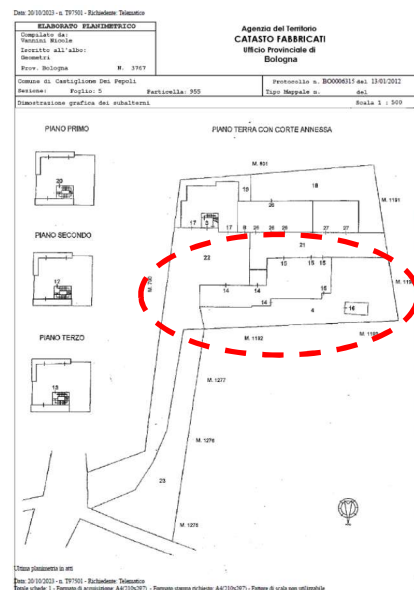
L'intestazione catastale è la seguente:

PIAN DEI GRILLI S.R.L. sede MONGHIDORO (BO) (CF: 01632441208)

ESTRATTO DI MAPPA - ANTE OPERE



ELABORATO PLANIMETRICO - ANTE OPERE



Censimento catastale attuale aggiornato – Allegati <A>:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestataro Catastale
1	5	955	37 38	T-1	A/3	1	2,5 vani	52 mq	50 mq	126,53 €	Pian dei Grilli s.r.l.
2	5	955	39 40	T-1	A/3	1	5,5 vani	87 mq	86 mq	278,37 €	Pian dei Grilli s.r.l.
3	5	955	41 42	T-1	A/3	1	5,5 vani	87 mq	85 mq	278,37 €	Pian dei Grilli s.r.l.
4	5	955	43 44	T	A/3	1	4 vani	76 mq	68 mq	202,45 €	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
5	955	32	T	CORTE COMUNE AI SUB. 37-38-39-40-41-42-43-44

TERRENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Terreni								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestataro Catastale
5	804	T	Seminativo	1	15	0,03 €	0,07 €	Pian dei Grilli s.r.l.
5	1190	T	Seminativo	1	80	0,14 €	0,35 €	Pian dei Grilli s.r.l.

L'intestazione catastale è la seguente:

PIAN DEI GRILLI S.R.L. sede MONGHIDORO (BO) (CF: 01632441208)

Le unità immobiliari **confinano**:

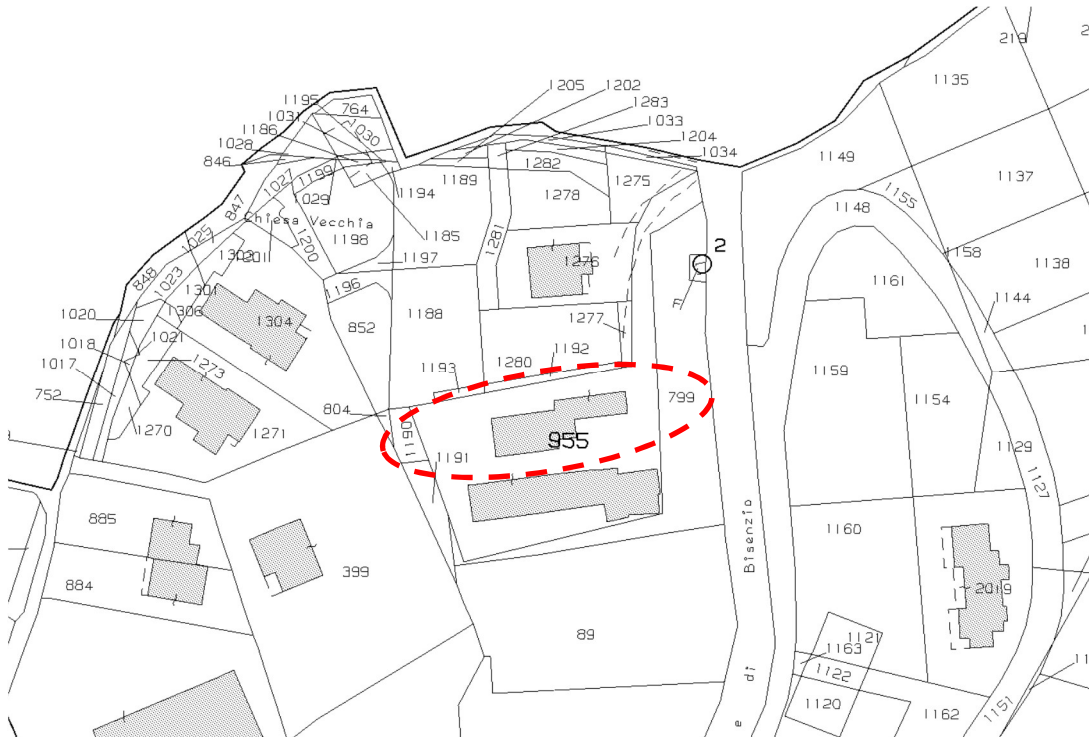
Foglio	Mappale	Subalterno	Descrizione
5	955	22	Corte urbana - Sud
5	955	21	Corte urbana - Sud
5	1191		Terreno - Ovest
5	77		Terreno - Ovest
5	1193		Terreno - Nord
5	1192		Terreno - Nord
5	955	22	Corte urbana - Est

Risulta altresì:

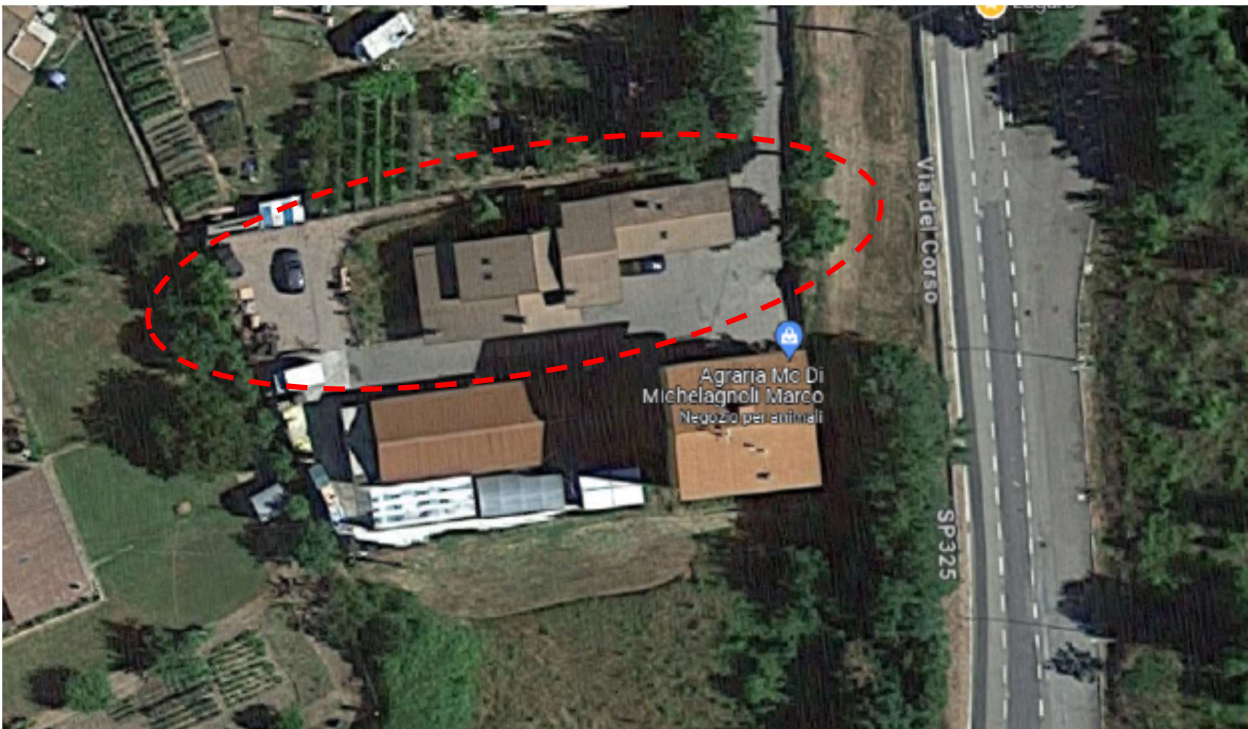
- Servitù di parcheggio a favore delle unità mappale 955 ex sub. 14-15-16 ora sub 37 graffato con il sub 38 – sub 39 graffato con il sub 40 – sub 41 graffato con il sub 42 – sub 43 graffato con il sub 44 a carico del mappale 955 sub. 22;

- Servitù di sopraelevazione a favore delle unità ex sub. 14-15-16 ora sub 37 graffato con il sub 38 – sub 39 graffato con il sub 40 – sub 41 graffato con il sub 42 – sub 43 graffato con il sub 44 a carico dei sub. ex 9-10 ora sub. 26-27.

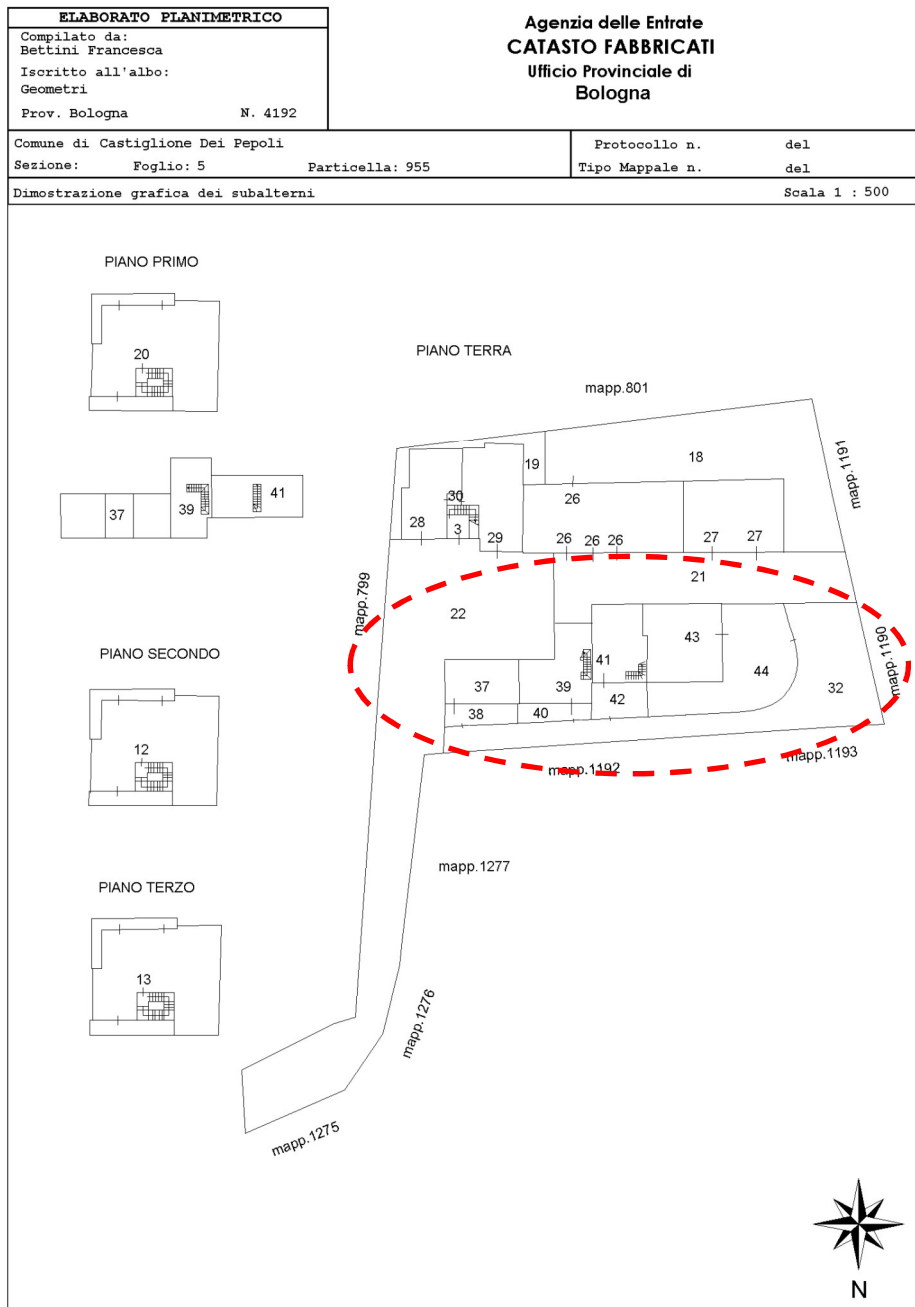
ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 5 – SITUAZIONE ATTUALE



VISTA AEREA ATTUALE



ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato . Rogito di provenienza – Allegato <C>.

Lagaro fa parte del comune di Castiglione dei Pepoli, in provincia di Bologna, nella regione Emilia-Romagna. La frazione di Lagaro dista 8,37 chilometri dal medesimo comune di Castiglione dei Pepoli di cui fa parte. Vi sono a Lagaro complessivamente 294 famiglie residenti, per un numero complessivo di 643 componenti. Sono presenti complessivamente 179 edifici, dei quali solo 176 utilizzati.

Di questi ultimi 159 sono adibiti a edilizia residenziale, 17 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro¹. Nella frazione sono presenti la Chiesa di S. Mamante, la Scuola della prima infanzia, la Scuola elementare, un Istituto di Credito, una Tabaccheria, un Veterinario, un Ristorante, un Alimentari, un Odontotecnico ed alcune attività artigianali e di commercio.

Il lotto ha una conformazione pressoché rettangolare e comprende il fabbricato, consistente in quattro u.i. con accesso indipendente attraverso piccole porzioni di area cortiliva private, un percorso pedonale con accesso tramite cancelletto dalla strada ed un'area cortiliva comune destinata a parcheggio, accessibile attraverso un cancello carrabile. Non è più presente l'autorimessa indicata nell'elaborato planimetrico (sub. 16). L'accesso all'immobile avviene in virtù di servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la strada privata identificata ai subalterni 21 e 22 (F.5 Part.955) con obbligo di partecipazione per quota alle spese di manutenzione. Si segnala anche una servitù di parcheggio costituita a favore dell'immobile in oggetto posta in una porzione di mq 25.00 del subalterno 22. L'edificio si eleva su due piani fuori terra, con struttura in muratura, solaio intermedio in latero-cemento e copertura in legno lamellare.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distribuite su due livelli (2 alloggi con soggiorno, cucina, bagno e disimpegno al piano terra; 2 camere disimpegno e bagno al livello superiore) oppure al solo piano terra (1 monolocale con bagno e predisposizione di un soppalco non abitabile ed 1 alloggio con soggiorno con angolo cottura, 2 camere ed 1 bagno).

Tutti gli ambienti sono terminati a meno delle finiture interne, ovvero dei pavimenti, battiscopa e rivestimenti interni, porte interne, sanitari, radiatori e caldaia per acqua sanitaria e riscaldamento autonomo, frutti e placche dell'impianto elettrico, tinteggiatura finale.

L'esterno dell'immobile è rivestito a cappotto (spessore circa cm 5-6) rasato e tinteggiato, con infissi dotati di vetrocamera e persiane (il tutto in pvc), grondaie e pluviali in rame e tegole in cemento. Il fabbricato è nuovo, ma a causa dell'abbandono in cui versa necessita di interventi di manutenzione oltre che di pulizia interna ed esterna e del completamento delle opere di finitura mancanti sopra citate. Si notano

¹ https://italia.indettaglio.it/ita/emiliaromagna/bologna_castiglionedeipepoli_lagaro.html

danneggiamenti del cappotto e di un pluviale per urto con automezzi. Non si notano particolari accorgimenti in merito al rendimento energetico del fabbricato.

Dall'esame della documentazione amministrativa si rileva la struttura, realizzata secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione ed in particolare le seguenti previsioni progettuali-esecutive: fondazioni formate da cordoli in c.a. di sezione costante poggiati su pali trivellati, murature in termolaterizio di spessore 28 cm solaio di calpestio del piano terra in travetti in c.a precompressi prefabbricati di spessore complessivo 20 cm, solaio di calpestio piano primo tipo "bausta" spessore complessivo 24 cm, copertura in legno lamellare. Lo stato di conservazione interno è generalmente mediocre, pessimo nelle partizioni esterne. Trattasi di un fabbricato in condominio le cui parti comuni sono quelle stabilite dalla legge e/o per destinazione, e descritte nell'elaborato planimetrico agli atti catastali Prot. BO0180253 in data 18/12/2024.

Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario. Sono state verificate alcune aperture (finestre, porte e lucernai) ma non si è compiuta una verifica puntuale delle condizioni del sistema di chiusura e tenuta. Ogni considerazione è avvenuta pertanto esclusivamente da una verifica visiva.

FOTO ESTERNI – ACCESSI





5 RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili sono liberi in stato di semi-abbandono.

6 RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Rogito di provenienza - Allegato <C>. Ricognizione ventennale Dott. Maurizio Gullà - Allegato <F>.

La relazione ventennale effettuata sulle unità immobiliari originarie (non è stata effettuato l'aggiornamento catastale) rogiti aventi ad oggetto le tre unità abitative già vendute a terzi evidenziano l'esistenza delle seguenti servitù:

di acquedotto trascritta in data 03.08.1981 all'art.14708;

- di condotta fognaria trascritta in data 04.12.2001 all'art.34855;
- di acquedotto a favore dell'Hera S.p.a, trascritta in data 20.09.2007 all'art.31929.

Dai rogiti esaminati e da quanto visto in loco non si sono rilevate ulteriori servitù o altri vincoli influenti sul valore dell'immobile. Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Per quel che concerne le *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, si rimanda alla lettura integrale della Relazione notarile redatta dal Dr Maurizio Gullà. La relazione segnala la non corretta intestazione del terreno Foglio 7 mappale 624 di mq. 129 (porzione di strada).

7 **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non risulta costituito il Condominio essendo l'edificio ancora da completare.

8 **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

In relazione allo strumento urbanistico del Comune di Castiglione dei Pepoli:

P.R.G. VIGENTE - Var. Specifica 2018:

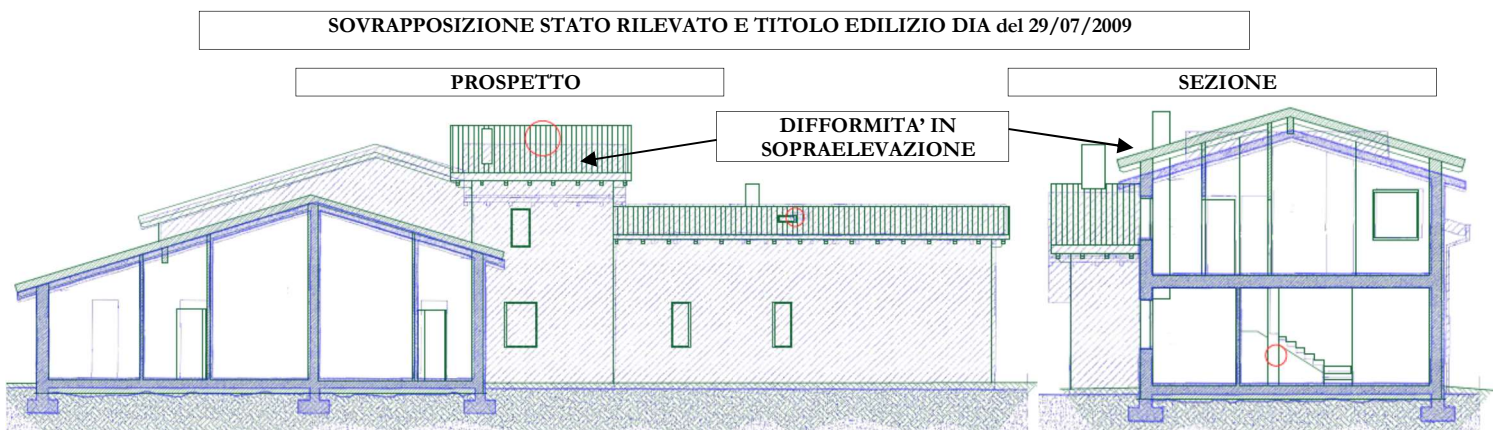
- Verde Privato
- Zona B2: residenziali di completamento (Art.25)
- Viabilità
- Soggetta a Fascia di rispetto elettrodotti ENEL (Art.16)
- Soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10)

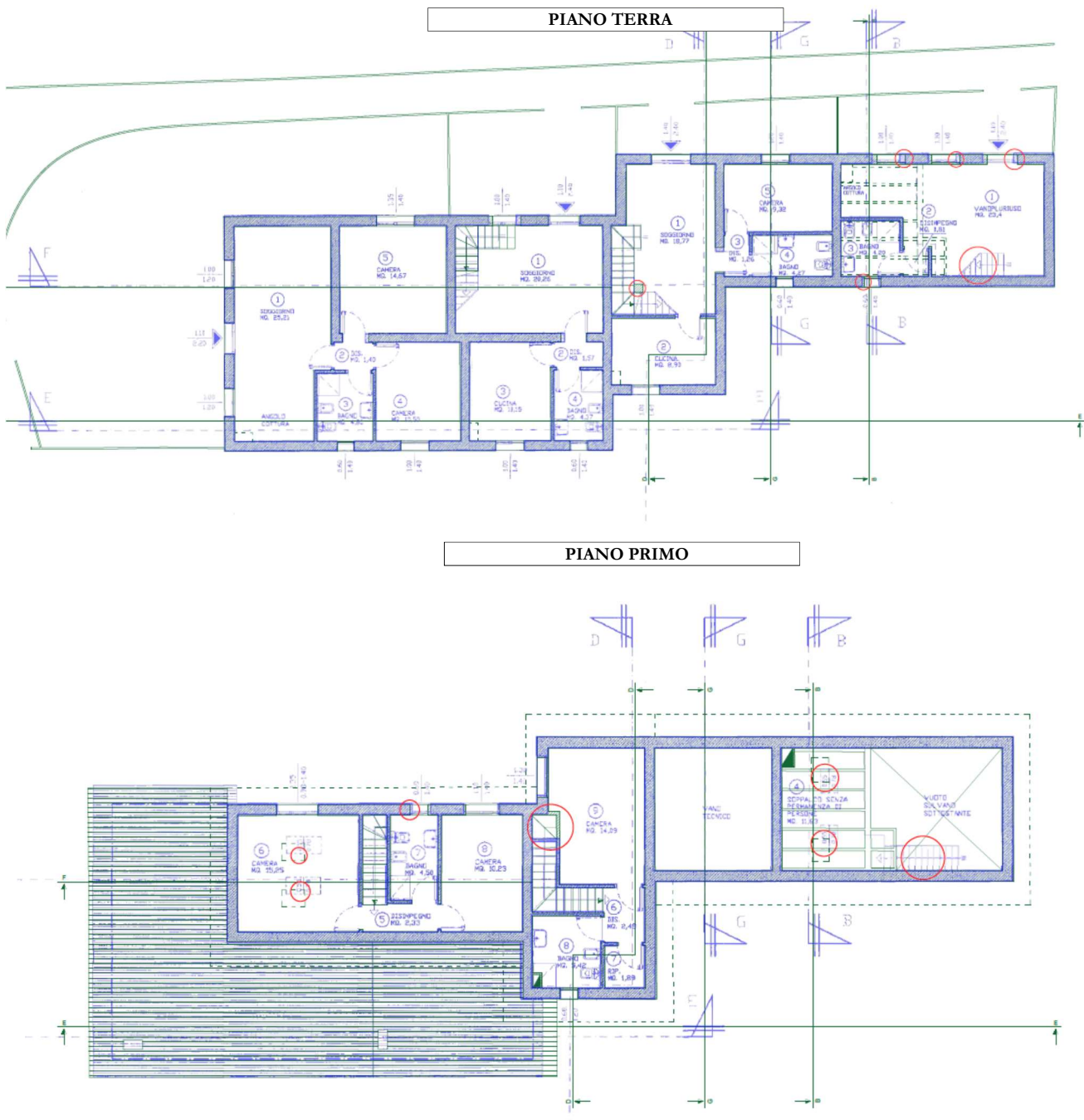
P.U.G. Adottato:

- Aree edificate prevalentemente residenziali
- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

- Areale di interesse turistico-escursionistico
 - Rocce magazzino
 - Perimetro del Territorio Urbanizzato
 - **Titoli edilizi a disposizione:**
- **Permesso di costruire PG 7300 del 31/05/2006** per *“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione”* rilasciato a Faldini Marco. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:
- Autorizzazione Vincolo idrogeologico;
 - Asseverazione del professionista di conformità agli strumenti urbanistici;
 - Denuncia deposito strutturale e relativi allegati Dichiarazione di conformità; relazione sismica; relazione, Strutturale Tav. 1-2-3-4;
 - Nomina Collaudatore;
 - Comunicazione inizio lavori;
 - Progetto impianto di riscaldamento e relazione ecx Legge 10;
 - Tav. 1 Stato di fatto ; Tav. 2a Progetto; Tav. 3a Interventi; Tav. 4a Planimetria dimostrativa; Tav. 5 Smaltimento acque reflue; Tav. 6a Barriere architettoniche; Tav. 7 Relazione tecnica illustrativa; Tav. 8 Documentazione fotografica; Tav. 9 PRG e Conteggio superfici; Tav 9° Conteggio superfici; Tav. 10 Planimetrie Catastali; Tav. 11 EdM; Tav. 12 Tabella superfici; Tav. 13 Tabella delle sup. Areo – Illuminanti.
 - Relazione Tecnica 1;
 - Relazione Tecnica 2;
 - Volturazioine PdC a Sarti Roberto Global Casa Trading.
- **Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009 senza protocollo** depositata da Pian dei Grilli Srl per *“Ultimazione dei lavori ”*. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:
- Modulo; Relazione di Asseverazione;
 - Dichiarazione Ipripi;

- Documentazione fotografica;
 - Edm e PRG;
 - Relazione tecnica;
 - Tavola grafica 2° - Progetto;
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI:** La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la sostanziale **non corrispondenza** della sagoma planivolumetrica e delle partizioni interne rispetto all'elaborato grafico di cui alla **Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009 senza protocollo, salvo le tolleranze edilizie ed in particolare salvo le seguenti difformità:**
- **Mancata conclusione opere interne ;**
 - **Lievi difformità nel pozionamento delle forature esterne;**
 - **Maggior altezza porzione centrale edificio:** Sul tema lo scrivente ha depositato istanza di chiarimento al Comune di Castiglione dei Pepoli, il quale ha riscontrato con la nota del 16/03/2024 e con la documentazione consegnata in data 19/07/2024. Senza entrare nel merito alla legittimità dei titoli edilizi, emerge a parere dello scrivente la non sanabilità della maggiore altezza del corpo centrale, con la conseguente necessità di riduzione in pristino, salvo (cit. risposta comune del 23/04/2024) l'“*acquisizione di atto di assenso della proprietà confinante, in estensione a quanto già concesso con atto del 22/02/2006*”.





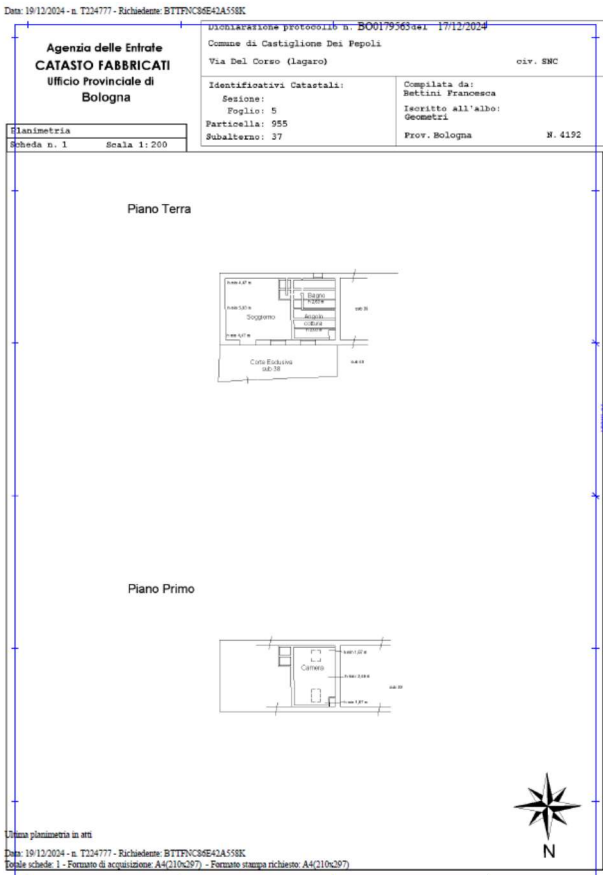
- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Le planimetrie catastali **sono conformi allo stato dei luoghi**, a seguito dei recenti aggiornamenti catastali eseguiti.

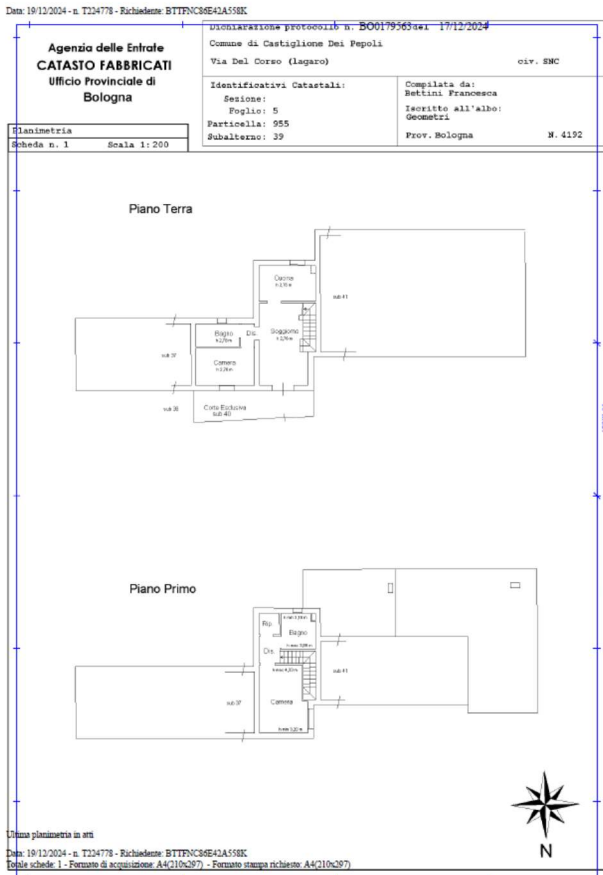
SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO E ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE

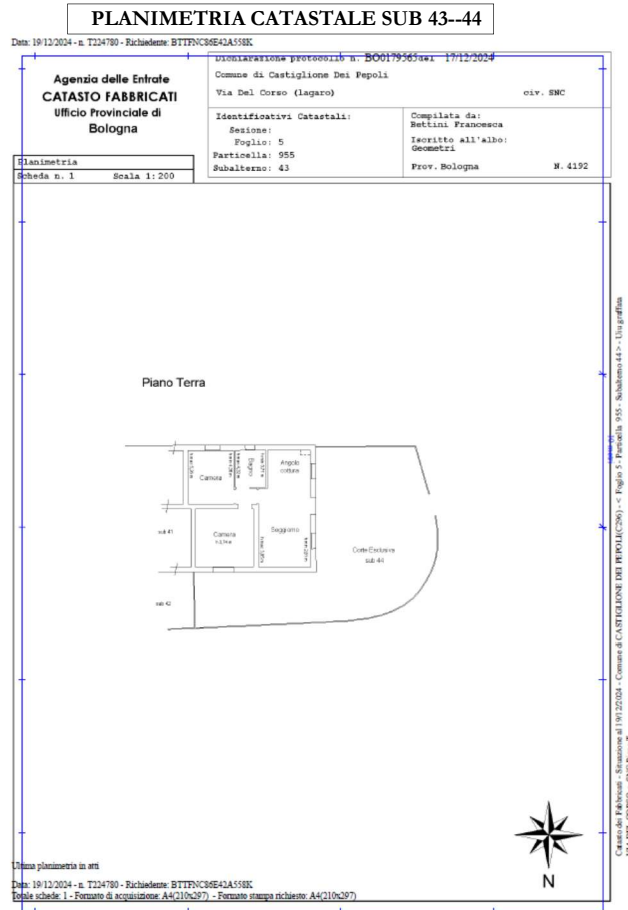
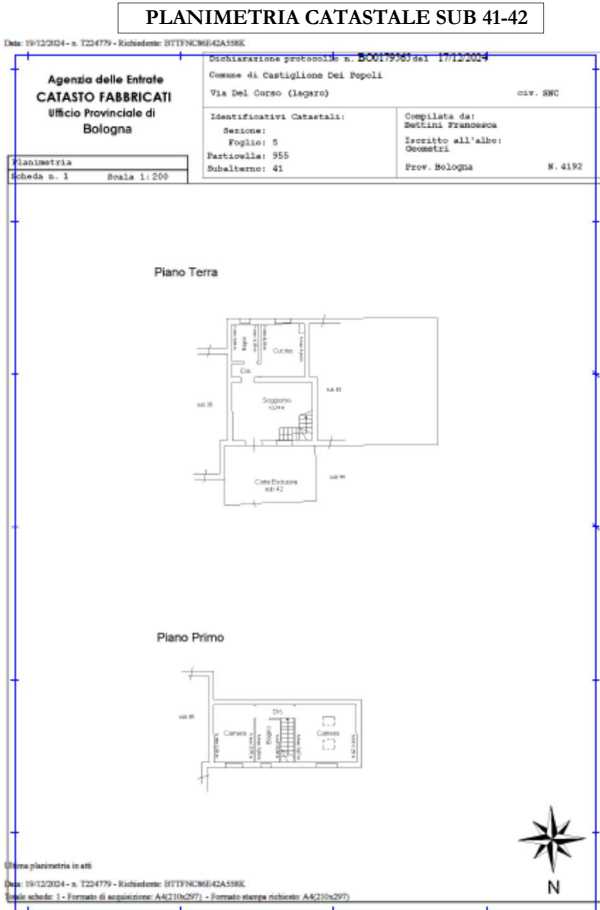


PLANIMETRIA CATASTALE SUB 37-38

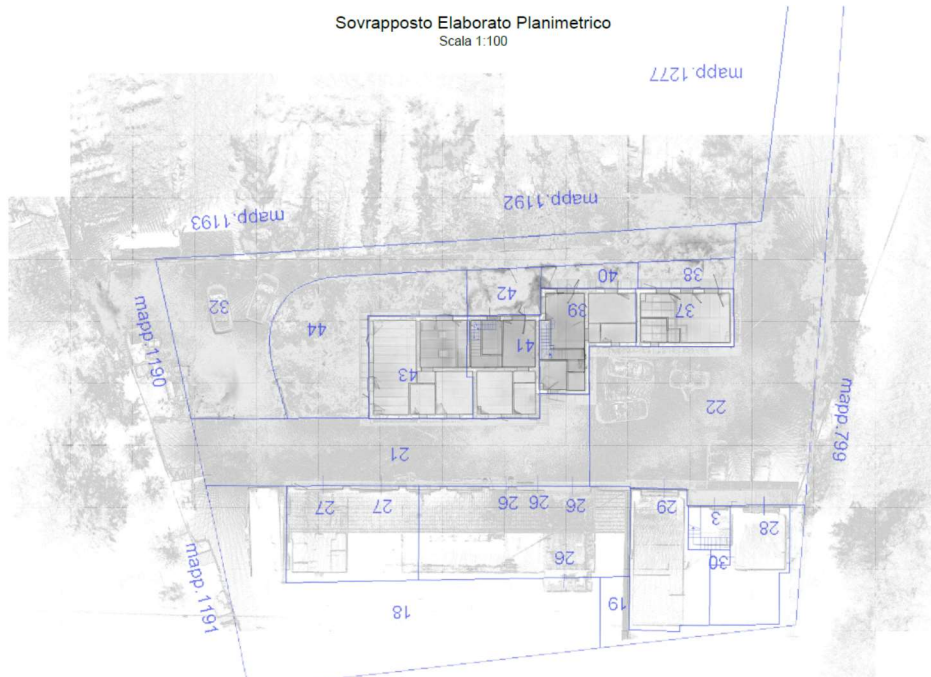


PLANIMETRIA CATASTALE SUB 39-40





Non si è provveduto alla verifica strumentale dei confini catastali, sul punto però si segnala che da una mera sovrapposizione del rilievo architettonico dello stato dei luoghi e le mappe catastali, nonché l'elaborato planimetrico del 18/12/2024, non vi è coincidenza tra le recinzioni in loco ed il confine nord con le particelle 1192 e 1193.



9 RISPOSTA AL QUESITO 7: In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In riferimento alla **Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009**, si rileva la **non** corrispondenza, in particolar modo per quanto attiene alla maggior altezza del corpo centrale dell'edificio. Lo scrivente ritiene che, allo stato, salvo quanto indicato dal Responsabile del SUE del Comune di Castiglione dei Pepoli con nota prot. 3469 del 23/04/2024, la difformità non possa ritenersi sanabile con le procedure previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 23/2004, per cui si prospetta un costo di demolizione e ripristino stimato in circa 35.000,00 €. A seguito di specifica Ordinanza di demolizione emessa dal dirigente o responsabile dell'ufficio competente, l'aggiudicatario dovrà valutare l'esistenza o meno dei presupposti di cui all'art. 34 (L) del D.P.R. 380/2001², stimabile in circa 15-20.000,00 €, salvo i diritti di terzi.

² **Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**
((legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109))

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

10 RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'edificio non è concluso ed è in stato di semi-abbandono pertanto non risulta costituito il Condominio.

12 RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

La palazzina è composta da un totale di n. 4 appartamenti oltre corti esclusive e aree esterne di servizio.

Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Intestatario Catastale	Piani	Locali	Sup. Utile Rilevata (mq)	Sup. Utile TOT Rilevata (mq)	Sup. Lorda TOT Rilevata (mq)
Castiglione Dei Pepoli	5	955	43 - 44	Pian Dei Grilli s.r.l.	T	Soggiorno /Cucina	24,51	41,26	68,80
						Disimpegno	1,41		
						Bagno	4,83		
						Camera	10,51		
						Camera	14,36		
						Corte Esclusiva	107,82	107,82	107,82
Castiglione Dei Pepoli	5	955	41 - 42	Pian Dei Grilli s.r.l.	P1	Disimpegno	2,24	65,48	85,72
						Camera	15,18		
						Bagno	4,36		
						Camera	10,11		
					T	Soggiorno	17,46		
						Disimpegno	1,60		
						Cucina	10,13		
						Bagno	4,40		
Corte Esclusiva	22,11	22,11	22,11						
Castiglione Dei Pepoli	5	955	39 - 40	Pian Dei Grilli s.r.l.	P1	Disimpegno	2,41	61,85	84,59
						Camera	13,20		
						Bagno	5,17		
						Ripostiglio	1,85		
					T	Soggiorno	15,73		
						Cucina	8,66		

						Disimpegno	1,33		
						Camera	9,28		
						Bagno	4,22		
						Corte Esclusiva	14,47	14,47	14,47
Castiglione Dei Pepoli	5	955	37 - 38	Pian Dei Grilli s.r.l.	P1	Soppalco/Camera	12,49	40,67	52,18
					PT	Soggiorno/Cucina	23,10		
						Disimpegno	0,90		
						Bagno	4,18		
						Corte Esclusiva	16,75		
						16,75	16,75	16,75	

Per la visione degli elaborati di rilievo si rimanda all'**allegato <E>**.

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il prezzo di mercato di un’immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell’immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di

dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare nell’analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

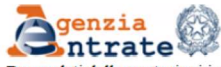
- Tipologia di immobile e destinazione d’uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell’edificio.
- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;
- Ubicazione, vicinanza rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva dell’unità immobiliare e pertinenza, grado di finiture, stato conservativo (anche in relazione all’uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l’individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale³. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un’eventuale vendita all’asta dei beni. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel maggio 2011 a cura dell’ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *“Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell’immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell’immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell’uso corrente dell’immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi”*.

³ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: “Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell’immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell’immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell’uso corrente dell’immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo 2° semestre 2023: Valori riferiti al comune di Castiglione dei Pepoli Zona Extraurbana/Agricola nord.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: CASTIGLIONE DEI PEPOLI

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA NORD

Codice zona: R2

Microzona: 0

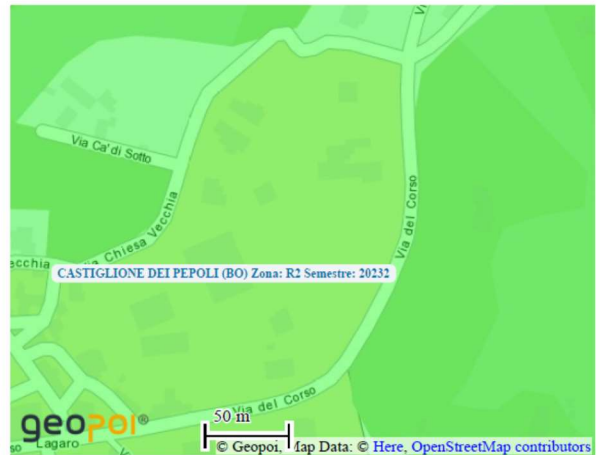
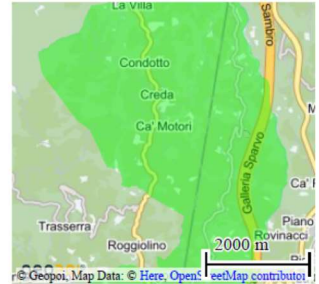
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	400	600	L			
Abitazioni civili	Normale	650	900	L	3,4	4,8	L
Box	Normale	400	600	L			
Ville e Villini	Normale	900	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)

- **Compravendite analisi di mercato 04/2023 – 04/2024:**

Numero di dati utilizzati:	5 (su 5)
Prezzo Medio Unitario:	657,94 €/m ²
Prezzo Medio Minimo:	326,73 €/m ²
Prezzo Medio Mediano:	493,33 €/m ²
Prezzo Medio Massimo:	1.377,45 €/m ²
Scarto Quadratico Medio:	± 385,96 €/m ²
Media delle superfici:	± 111,51 €/m ²
Media dei prezzi:	± 80.804,00 €

➤ **Considerazioni e stima:**

La palazzina che contiene le unità immobiliari oggetto di stima è stata edificata con titolo antecedente all'entrata in vigore della DAL 156/2008 pertanto non assicura le prestazioni energetiche richieste dalla normativa sopravvenuta (si veda la tipologia di infissi e le previsioni progettuali dell'involucro), così da dover ponderare un minor valore del costruito rispetto al c.d. "nuovo".

Per quanto esposto in relazione allo stato di conservazione delle parti condominiali e del fabbricato in genere, delle opere mancanti ed alle problematiche di conservazione degli impianti, infissi, porte ecc. oltre al completamento in generale delle parti abitative e delle porzioni accessorie ed alle attività di legittimazione urbanistica necessarie (compreso demolizioni e ripristini), alla situazione del segmento di mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il complesso edilizio composto da 4 appartamenti oltre corti esclusive, aree comuni e terreni, possa ottenere un interesse di mercato al prezzo di circa **107.000,00 €**.

Lo scrivente ritiene che per procedere al trasferimento delle unità immobiliari sia necessario **redigere e registrare sul SACE della RER l'Attestazione di Prestazione Energetica**, di cui gli appartamenti in esame allo stato risultano privi.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 22 pagine oltre allegati.

Bologna 19/12/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati

- A) Documentazione catastale.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Rogito di provenienza.
- D) Titoli Edilizi.
- E) Elaborati grafici di rilievo e confronto titoli edilizi e catasto.
- F) Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà.
- G) Comparativi di stima.
- I) Istanze al comune e risposte.