

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 22/2024**

promosso contro -----

R.G. ESEC.**PERIZIA ESTIMATIVA****LOTTO UNICO****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 06/09/2024 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Sergio Bonoli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2798, con studio in Imola in via Cogne 12, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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

altre 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 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;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

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

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando

la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove

esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico

allegando se disponibili le relative certificazioni;

8) pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9) indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

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

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto

di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima

dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

10) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

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

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di

vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili

dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie

deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali

ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi

relativi all'immobile pignorato;

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

13) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima

del deposito;

15) allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente CTU, presa visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, effettuati in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, eseguite le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro (Bo) e presso l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Fabbricati e Terreni), ad esaudimento dell'incarico ricevuto rassegna la presente perizia.

* * * * *

RISPOSTA AL QUESITO 1

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

È stata verificata la completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura, fra cui la relazione notarile prodotta dal Notaio Dott. --- di Ravenna, depositata in data 12/03/2024.

RISPOSTA AL QUESITO 2

CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

È stata verificata la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA

Catasto Fabbricati - Comune di Ozzano dell'Emilia (Bo), beni intestati a:

- ---, per l'intera proprietà

Foglio 35 Particella 160 Sub. 18, via Matteotti 6, piano T, Categoria D/8,
rendita € 2.842,00.

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dell'immobile con atto di
compravendita Notaio --- in Bologna, rep. 63156/6949 del
28/10/1983, trascritto a Bologna il 08/11/1983 art. 19257.

La planimetria catastale attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato di
fatto rilevato in sito, fatta eccezione per alcune modeste difformità interne,
precisamente:

- Presenza di un soppalco interno al capannone, con relativa scala in legno
di accesso al piano superiore.

- Mancanza di pareti divisorie nei locali spogliatoio e disimpegno
all'interno del capannone e nei bagni di capannone e uffici;

- Una porta tamponata di collegamento fra locali uffici e capannone.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni
dimensionali, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato
possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri
materiali all'interno dei locali. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita
giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad
ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla necessaria
regolarizzazione formale, ove necessario.

8 di 21

RISPOSTA AL QUESITO 4

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, l'immobile è oggetto delle seguenti

formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l' Ufficio Provinciale di Bologna in

data 8 marzo 2019 registro particolare n . 2059 a favore della Banca

---, ipoteca e mutuo successivamente surrogati in capo alla Banca --- con atto

annotato a margine della suddetta iscrizione ipotecaria in data 20 agosto 2019

registro particolare n. 5936;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l' Ufficio Provinciale di Bologna in data

25 marzo 2022 registro particolare n . 2826 a favore della società ---, in

forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bologna in data

20 ottobre 2020 repertorio n. 1457/2020;

- patti e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito del Notaio --- di Imola

in data 21 giugno 2006 repertorio n. 33976/2838, trascritto a Ravenna in data

23 giugno 2006 registro particolare n. 24134 (in allegato copia dell'atto);

- si evidenzia che nel suddetto atto viene citata l'esistenza di un fondo

patrimoniale che relativamente al bene immobile in oggetto è stato

sciolto parzialmente con atto Notaio --- di Imola in data 21 giugno 2006

repertorio n. 33975/2837 (in allegato copia dell'atto);

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del l Territorio di

Bologna in data 29 febbraio 2024 registro particolare n . 7359 a favore

della Banca ---.

RISPOSTA AL QUESITO 5

VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Per l'immobile pignorato oggetto di perizia, facente parte di un fabbricato la

cui costruzione è antecedente al 01/09/1967, lo scrivente ha depositato la

richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di

Ozzano dell'Emilia. Alla data di redazione della presente lo stesso Comune

non ha ancora fornito la documentazione richiesta e in data 12/11/2024 ha

inviato via pec la seguente comunicazione (in allegato copia del documento):

In relazione alla Sua domanda di accesso a documenti amministrativi

pervenuta allo SUAP Associato dell'Unione dei Comuni Savena-Idice, si

comunica che questa Amministrazione non è in possesso dei documenti da

Lei richiesti corrispondenti al Fg. 35 mapp. 160 sub 18 e di quelli elencati.

Si inoltra quindi la suddetta richiesta al Comune di Ozzano dell'Emilia –

Settore Programmazione del Territorio – Servizio Assetto del Territorio, per

i relativi adempimenti di legge.

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il tecnico incaricato

in precedenza dalla proprietà esecutata per la redazione di una pratica

edilizia, risulta che:

- l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre

1967 e successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in

10 di 21

Sanatoria n° 128S Prot. Gen. 2643/86 del 10/03/1990 per opere di

ristrutturazione, ampliamento, cambio d'uso e opere di modifiche

esterne.

- A seguire è stato oggetto di pratica di Comunicazione Inizio Lavori

(CIL) depositata in Comune con prot. 22448 del 02/08/2012 per la

sanatoria di opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di

un idoneo titolo abilitativo, nonché per lavori di redistribuzione della

zona uffici e servizi, con la conseguente realizzazione di opere di

manutenzione straordinaria. Il termine dei lavori è stato comunicato alla data del 04/09/2015.

Il rilievo eseguito in sito dallo scrivente in data 05/11/2024 ha evidenziato la presenza di alcune differenze interne rispetto allo stato di progetto denunciato nella pratica CIL sopra citata, in particolare:

- Presenza di un soppalco interno al capannone, con relativa scala in legno di accesso al piano superiore;

- Mancanza di pareti divisorie nei locali spogliatoio e disimpegno all'interno del capannone e nei bagni di capannone e uffici;

- La porta di collegamento fra locali uffici e capannone risulta tamponata.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla regolarizzazione formale mediante pratica SCIA in sanatoria, ovvero al ripristino dello stato legittimo denunciato in Comune.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, inclusi gli oneri tecnici e amministrativi di sanatoria, ovvero dei costi di ripristino, nulla escluso.

RISPOSTA AL QUESITO 6

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Per i locali uso ufficio – APE registrato in data 02/07/2015, codice

identificativo 05476-066413-2015-Rev1, valido sino al giorno

02/07/2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica E.

- Per il capannone ad uso deposito – APE registrato in data 12/11/2024,

codice identificativo 05974-629376-2024, valido sino al giorno

12/11/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica G.

RISPOSTA AL QUESITO 7

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Porzione di immobile artigianale ad uso deposito, uffici e servizi, con relativa area cortiliva esclusiva, situato in Comune di Ozzano dell'Emilia (Bo), via Matteotti n. 6, identificato catastalmente al Foglio 35 Particella 160 Sub. 18.

L'immobile confina a sud con la strada pubblica via Matteotti, a est con le particelle 99 e 101, a nord con la particella 248, ad ovest con le unità identificate dai subalterni 12,14,16,17 e 1 della stessa particella 160 nonché con la particella 187.

Non sono presenti parti immobiliari in comune con altre unità.

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato di Ozzano dell'Emilia, localizzato precisamente nella la zona periferica est, nell'area urbana a vocazione mista produttiva e residenziale posta immediatamente a sud della via Emilia.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un più ampio edificio artigianale costruito prima del 1967, costituito da due capannoni monopiano adiacenti con un corpo per abitazioni e uffici attestato verso sud sul fronte strada.

La porzione immobiliare pignorata consta di un capannone ad uso deposito

con un corpo appodiato verso est ad uso rimessa, una tettoia in appoggio sul

fronte nord ed una porzione di palazzina al piano terra ad uso uffici.

Il fabbricato nel suo complesso esprime un linguaggio architettonico

essenziale, tipico dell'epoca di costruzione, privo di particolari elementi

caratterizzanti o di pregio.

L'impianto strutturale del fabbricato è complessivamente datato e desueto,

pur non presentando segnali monitori quali crepe o lesioni di consistenza

rilevante riconducibili a patologie statiche sostanziali.

L'accesso al lotto dalla strada pubblica avviene attraverso due cancelli

carrabili scorrevoli ed immette alla corte esclusiva che perimetra l'edificio

lungo i lati sud, est e nord.

Il capannone presenta sagoma in pianta rettangolare di m 20 x 16 circa,

altezza interna massima variabile da 7,74 a 9,03 metri circa, altezza minima

di m 5,80 circa, è costituito da strutture verticali miste in muratura di

laterizio con pilastri in cemento armato, copertura costituita da conoidi in

laterizio con manto superiore in guaina bituminosa. Consta internamente di

un ampio locale ad uso deposito, oltre a locali accessori minori ricavati in

corrispondenza del muro di confine con la palazzina, ove sono ricavati un

vano ripostiglio, uno spogliatoio ed un servizio igienico.

È presente, inoltre, un corpo soppalcato realizzato (abusivamente) con

strutture metalliche e tavolato di calpestio in legno realizzato in appoggio ai

suddetti vani accessori.

Sul fronte posteriore a nord, è presente una tettoia in appoggio alla parete del

capannone, costituita da strutture metalliche e copertura in lamiera grecata.

Il corpo appodiato verso est ad uso rimessa presenta sagoma rettangolare di m 19 x 3,50 circa, altezza massima di m 3,80 e minima di m 3,25 circa, è costituito da strutture precarie miste in lamiera, metallo e legno, con copertura in lastre di onduline tipo Eternit.

La palazzina uso uffici ha sagoma rettangolare di m 10 x 6,50 circa, è costituita da strutture verticali in muratura di laterizio, solai apparentemente in laterocemento, copertura piana con manto superiore in guaina bituminosa.

All'interno è distribuita in tre vani principali ad uso ufficio e archivio, due vani disimpegno ed un bagno.

Le finiture e le dotazioni edilizie e impiantistiche nel capannone sono datate, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione originaria, in uno scarso stato manutentivo, particolarmente aggravato dallo stato di incuria e di inutilizzo in cui si trova l'immobile.

Il locale rimessa appodiato presenta finiture e dotazioni di natura precaria, in uno stato di scarsa manutenzione.

Le finiture e le dotazioni edilizie e impiantistiche nel corpo uffici risultano per lo più rinnovate, verosimilmente riconducibili agli ultimi interventi conclusi nel 2015, si trovano in uno stato di normale manutenzione in relazione all'uso ed alla vetustà.

Per una migliore descrizione e comprensione di quanto sopra elencato si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegate alla perizia.

Il capannone (escluso il locale rimessa) ed i locali ufficio sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo prodotto da pompe di calore e diffuso da termoconvettori, di cui non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza, così come per l'impianto elettrico.

Non sono stati reperiti dalla parte esecutata i certificati di conformità alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici; in particolare gli impianti elettrico e termico possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una revisione, così come le canne fumarie e la rete del gas metano.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare in parte non adeguato alle normative ed al

Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi

energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici, isolamento acustico,

fonti energetiche alternative.

- il fabbricato non è adeguato alla normativa tecnica strutturale vigente.

La tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse statiche

della richiesta normativa vigente.

- Non sono stati reperiti per il fabbricato e per l'unità i manuali di

manutenzione, le mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri e linee

elettriche, collettori, linee impianti.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra

esposto, nulla escluso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono state reperite le certificazioni di conformità di tutti gli impianti,

pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di

rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di

farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi

dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni

responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

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 per l’unità immobiliare esaminata è stata determinata

comprendendo:

o 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;

o Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità

immobiliari e con vani di uso comune;

o La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è

calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per

superfici eccedenti detto limite;

16 di 21

o Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i

vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli

principali): nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per

la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i

vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15%

della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente

mq 25.

o Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: per

quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si

computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con

i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti

viene determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono,

considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli

nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a

titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL BENE

Destinazione Sup. lorda Coeff. Sup. comm.

Capannone ad uso deposito circa 320 1.00 circa mq 320,00

Rimessa circa 67 0.25 circa mq 16,75

Tettoia circa 59 0.15 circa mq 8,85

Uffici circa 65 1.00 circa mq 65,00

Corte esclusiva circa 360 0.10 circa mq 36,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA circa mq 447,00

RISPOSTA AL QUESITO 8

GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DEI BENI IN PIÙ LOTTI

In base alle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene opportuno procedere

alla vendita in unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 9

QUOTA DI PERTINENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 10

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente libero.

RISPOSTA AI QUESITI 11 E 12

ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Dall'atto di provenienza e dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici.

Non sono altresì presenti oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 13

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ASPETTO ECONOMICO

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

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo 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, possono risultare superiori agli attuali tempi medi di vendita.

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, viene applicato al valore di mercato

una riduzione percentuale, di seguito definita.

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 della FIAIP).

Valutazione del bene - 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:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;
- assenza di manuali di manutenzione;
- assenza dei certificati di conformità degli impianti;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti;
- costi di sanatoria edilizia per la presenza di difformità;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

- 1) Osservatorio OMI 1° sem 2024 per capannoni tipici in normale stato in Ozzano E., zona industriale Tolara: min 350 - max 600 €/mq.
- 2) Annuncio sul sito Immobiliare.it: capannone con uffici in Ozzano E., zona Tolara, superficie 240 mq, stato di manutenzione normale, prezzo richiesto € 150.000 (= 625 €/mq).
- 3) Annuncio Immobiliare.it: capannone con uffici in Ozzano E., zona Tolara, superficie 798 mq, normale stato, prezzo richiesto € 470.000 (= 589 €/mq).
- 4) Annuncio Immobiliare.it: capannone con uffici in Ozzano, zona Quaderna, sup. 485 mq, normale stato, prezzo richiesto € 320.000 (= 660 €/mq).

La stima è sempre 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 nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, stimato a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto

conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed

incombenze per regolarizzazioni varie, a carico dell'aggiudicatario:

VALORE DI MERCATO INTERO BENE

Capannone, accessori e corte – Superficie (447-65) mq 382 mq

382 mq x 350 €/mq = (in cifra arrotondata)..... € 134.000,00

Uffici – Superficie 65 mq

65 mq x 900 €/mq = (in cifra arrotondata)..... € 59.000,00

Sommano € 193.000,00

PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER ASTA GIUDIZIARIA 10% circa

DETRAZIONE ONERI DI SANATORIA..... a corpo € 10.000,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE..... **€ 164.000,00**

Imola, 13 novembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

ALLEGATI

- Elaborato grafico

- Fotografie

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Atto di provenienza

- Titoli edilizi

- Attestato di prestazione energetica