

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N° 86/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.01.2025

Il Giudice dell'Esecuzione xxxxxxxxxxxx, con decreto in data xxxxxxxxxxxxxxxx nominava il Geometra xxxxxxxxxxxxxxxx iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n° xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio a xxxxxxxxxxxxxx (BO) in Via xxxxxxxxxxxxxxxx, Consulente Tecnico d'Ufficio conferendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

Ore 11.00

LOTTO UNICO

1. Verificare, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II c) c.p.c. mediante l'esame degli atti (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) segnalando immediatamente ai creditori istanti eventuali carenze della documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo e acquisendo l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione

da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'Art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giunto il modello che viene testé consegnato, stato di possesso, 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

- | | |
|-----|---|
| 9. | Determinare il valore commerciale dei beni con espressa e compiuta |
| | indicazione dei criteri 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 |
| | indicazioni 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; |
| 10. | Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti |
| | l'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata, facendo tempestivo ricorso al |
| | G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e |
| | preciso svolgimento dell'incarico. |
| 11. | Predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero |
| | comunque acquisirla, previa verifica se, per tipologia dei beni sia |
| | necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina sin |
| | da ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00, |
| | oltre a un rimborso chilometrico e rimborso dei 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 di detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici situati nel Comune di Casalfiumanese (BO), l'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Il valore commerciale dei beni rappresenta il probabile prezzo in contanti che un acquirente 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 l'acquirente e il venditore sono bene informati ed agiscono prudenzialmente, nel proprio interesse e senza costrizioni. Nella fattispecie di una procedura esecutiva, le premesse contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicizzazione alla scadenza della formalizzazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna in data 09/04/2024 al Reg. Gen. n.16692 e Reg. Part. n. 12402 è stata pignorata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, **la piena proprietà per la quota di 1/1**, dei seguenti immobili, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx., C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXXXXXX(BO)

▪ ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (P.T-1): Foglio 5, Mappale 354, Sub.7, graffiati Mappale 359 Sub.1, Mappale 360 Sub.2, Mappale 362 Sub. 3, Mappale 362 Sub. 4, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4 vani, Sup. Cat. 120 m², R.C. €.109,49, Località Campo Ribaldo n. 30.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI XXXXX

▪ Foglio 5, Mappale 272, Seminativo, Cl. 3 Sup. Ha 2 29 93 R.D.€ 16,62;

R.A. €. 47,50;

▪ Foglio 5 Mappale 273, Pascolo, Cl. U, Sup Ha 00 52 88, R.D. €. 2,73, R.A.

€. 0,82.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di porzione fabbricato residenziale

consistente in abitazione di tipo popolare disposta su due livelli. L'intera

sezione edificata è composta al piano terra di Saletta, un Corridoio-

disimpegno e due contigue cantine; al primo piano da due locali contigui ed

annessa piccola corte esclusiva. L'unità immobiliare è priva di scala interna

di collegamento e si presenta allo stato grezzo fatta eccezione per il locale

Saletta. La superficie lorda del bene in trattazione, a titolo puramente

indicativo, risulta di circa 120 m², catastalmente desunta, oltre a 28.281m² di

terreni agricoli. Il tutto situato nel territorio collinare del Comune di Lizzano

in Belvedere (BO) Località Campo Ribaldo n. 30.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto della presente stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il bene

è intestato a:

1) XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXX XXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (BO)

▪ **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (P.T-1):** Foglio 5, Mappale 354,

Sub.7, graffati Mappale 359 Sub.1, Mappale 360 Sub.2, Mappale 362 Sub.

3, Mappale 362 Sub. 4, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4 vani, Sup. Cat. 120 m²,

R.C. €.109,49, Località Campo Ribaldo n. 30.

Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere (BO)

▪ Foglio 5, Mappale 272, Seminativo, Cl. 3 Sup. Ha 2 29 93 R.D.€. 16,62;

R.A. €. 47,50;

▪ Foglio 5 Mappale 273, Pascolo, Cl. U, Sup Ha 00 52 88, R.D. €. 2,73, R.A.

€. 0,82.

Dall'esame della documentazione richiesta all'Agenzia del Territorio e tra questa l'Elaborato Planimetrico Prot. BO0168050 presentato in data 18/08/2015, contenente la dimostrazione dei Subalterni assegnati, le parti comuni sono così identificate:

- Foglio 5 Mappale 354 Sub. 4 BCNC (CORTE) DEL SUB 7 E ALLE PARTICELLE 355,356,359, (SUB1), 360 (SUB.1-2), 361(SUB.1) E 362 (SUB3,4,5);

- Foglio 5 Mappale 354 Sub. 5 BCNC (CORTE) DEL SUB. 7 E ALLE PARTICELLE 355,356,359, (SUB.1), 360 (SUB.1-2), 361(SUB.1) E 362 (SUB.3,4,5);

- Foglio 5 Mappale 354 Sub. 6 BCNC (CORTE) DEL SUB. 7 E ALLE PARTICELLE 355,356,359, (SUB.1), 360 (SUB.1-2), 361(SUB.1) E 362 (SUB.3,4,5).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, Comune di XXXXXXXXXX (BO), dichiara che la planimetria catastale risulta NON conforme rispetto allo stato rilevato e pertanto, il bene in oggetto risulta NON regolare dal punto di vista

catastale. I beni oggetto del pignoramento sono da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario. La regolarizzazione delle difformità potrà avvenire con la presentazione di idonea denuncia di variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Docfa per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di €. 600,00, a cui andranno sommati i bolli catastali e l'eventuale sanzione per omesse Denunce di Variazione da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità degli esecutati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- **Parti comuni:** sono compresi diritti e azioni alla parte venditrice spettanti sull'immobile, accessori, pertinenze, soprastanze, infissi e seminfissi, usi e comunioni;

- **Servitù attive e passive:** i beni sono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano e comprendono tutti i diritti, azioni e ragioni che i venditori spettano su quanto con questo atto venduto, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistano ed in particolare con tutti i patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito in data 1 aprile 2008 n. 84384 di rep., che le parti dichiarano di ben

conoscere ed accettare e che si hanno qui come integralmente richiamati.

In particolare si dà atto tra le parti che i venditori si riservano il diritto di passaggio pedonale e carraio sulle corti individuate con i mappali 354 sub 4, 354 sub 5 e 356 sub 6, per accedere dalla strada comunale agli immobili di loro proprietà, censiti con mappali 355 e 356 del medesimo foglio n. 5

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli conseguenti lo stato legale in cui l'unità immobiliare si trova. Non risulta costituito Condominio e non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione confina con Mappali 354, 389, salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETA'

I beni pignorati appartengono a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** il
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. **XXXXXX**, residente in
XXXXXXXXXXXXXXXXXX(BO)

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita a firma del Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna, in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ai Rep. Gen. n.XXX Rep. Part. n.XXXXXX il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquistava la Piena Proprietà, da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (BO) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

nato a XXXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Foglio 5 Mappali 272-273

Con atto di compravendita a firma del Notaio Dottor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bologna

(BO), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep. Gen. n. XXXXXXXXXXXXXXXX Rep. Part. n.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXX acquistava la Piena Proprietà, da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bologna (BO) il

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX (BO) il

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXX,

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ventennale notarile depositata agli atti dal creditore

precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della

procedura:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in

data XXXXXXXXXXXX, Rep. Gen. n. XXXXXXXXX Rep. Part.

n. XXXXXXXXX per €. 74.000,00 nascente da concessione a garanzia di

mutuo fondiario a favore del XXXXXXXXXXXXXXXX Soc. Coop, sede in

XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX Via

XXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (grava sulla particella 354 sub. 7, 359 sub. 1, 360 sub. 2 e 362 sub 3-4 graffate);

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Bologna in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep.Gen.n.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Rep.Part.n. XXXXXXXXXXXXXXXX per €. 81.000,00

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 45.000,00 a

favore del XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A. sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXX Via XXXXXXXXX n.

XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato;

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all’Agenzia del Territorio in

data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep.Gen.n.XXXXXXXXXXXXXX –

Rep.Part.nXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX., sede

XXXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato;

Non risultano ulteriori trascrizioni od iscrizioni vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi il Certificato Notarile ventennale

a firma del XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX), con studio in

XXXXXXXXXXXXX n. XXX

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro secondo il regime

fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia; pertanto, lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera del C.C. n. 9 in data 04/04/2005, i beni immobili in trattazione sono compresi nel Territorio del Comune di Lizzano in Belvedere nell'ambito della Zona Omogenea A1 zone che possono essere collocate in ambiti di particolare tutela ma non classificati dal P.T.P.R. o Zone collocate in particolari ambienti di tutela. Esse comprendono tra le altre la località Rocca Corneta (sottozona A1) in cui ricade l'edificio in trattazione classificato 2b quale immobile d'interesse storico ambientale (PRG art.8.1) assoggettati a particolari misure di salvaguardia (PRG Art. 9). In tali edifici si procede per le parti aventi valore culturale ambientale, mediante la metodologia del restauro e risanamento conservativo, teso alla conservazione dell'involucro o di parte esterne, quali le facciate principali, e /o elementi architettonici di assetto urbano aventi valore ambientale. Il progetto d'intervento deve tendere a realizzare una corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno che si intende conservare e l'assetto interno distributivo-funzionale. Anche per le parti avente valore culturale – ambientale sono consentiti adeguamenti all'altezze interne dei locali, rimanendo fissa le caratteristiche delle finestre e del coperto.

Regolarità edilizia: Il bene in trattazione, edificato in data **anteriore al 1967**, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti rilasciati Comune di Lizzano

in Belvedere (BO):

▪ Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 4169 del 29/04/2008 Intervento di Manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento di copertura costituito isolata e ventilata;

▪ Permesso di Costruire n.9485 Prot. n. 8370 del 20/10/2008 per Intervento di Ristrutturazione Edilizia volto alla fusione e realizzazione di un'unica unità immobiliare abitativa Località Camporibaldo n.30;

▪ S.C.I.A. PG. 10872 Prot. n. 4602 del 20/07/2015 per divisione da una a due unità immobiliari ad uso residenziale.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di varianti.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco in data 13/11/2024 e quanto rappresentato negli elaborati estratti nel corso dell'accesso atti effettuato in data 30/11/2024 presso il Comune di Lizzano in Belvedere (BO), si evidenziano alcune difformità. In particolare, come risulta dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione lo scrivente rileva:

Piano terra: chiusura muraria della porta di collegamento tra il locale Saletta e gli attigui locali retrostanti;

erronea rappresentazione di scala a collegamento tra la suddetta Saletta ed il locale sovrastante appartenente ad altre unità;

assenza di serramenti ed infissi interni eccezion fatta per il locale Saletta; mancata realizzazione di muratura divisoria non portante tra i locali *ripostiglio bagno e antibagno*;

mancata esecuzione di scala di collegamento tra il piano terra primo;

assenza di qualsivoglia impianto idrico, elettrico, di scarico, di riscaldamento;

assenza di rivestimenti murari delle pareti e dei soffitti;

Piano Primo i due locali contigui che costituiscono il piano si presentano allo stato grezzo, le dimensioni del locale *cucina* risultano inferiori rispetto al progetto approvato.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura non può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

In riferimento alle difformità sopraelencate identificabili nell'elaborato grafico allegato (Tav.1) per una più chiara identificazione, si può affermare che le stesse sono riconducibili ad interventi di Manutenzione straordinaria appare possibile, ove ne siano i presupposti, e nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda in conformità all'art.16/bis della L.R. 23 del 22.10.2004, così come modificata dalla L.R.15/2013art. 44, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) se di manutenzione straordinaria, o altro titolo ritenuto idoneo a sanatoria, allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere difformi per le quali si richiede la sanatoria, Si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge al momento della presentazione ipotizzabili in €.1.000,00, oltre agli elaborati

di Progetto, le spese tecniche €. 2.500,00 ed €. 100,00 per i diritti di segreteria.

L'adempimento delle incombenze sopraelencate sarà da porsi **a cura e spese**

dell'aggiudicatario. Di quanto menzionato si è tenuto conto ai fini

dell'applicazione del valore unitario di stima dell'Unita Immobiliare.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato in data XXXXXXXXXXXX, codice identificativo

XXXXXXXXXXXX, registrato dal XXXXXXXXXXXXXXX, numero di

accreditamento XXXXXXXXXXXX, valevole sino al giorno

XXXXXXXXXXXX.

Nel predetto certificato si attesta che la classificazione del bene in oggetto è

posto in classe energetica G con codice di prestazione energetica globale EP

$g_{l,nren} = 393,85 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili in oggetto sono tenuto in custodia Giudiziale dall'Avvocato

XXXXXXXXXXXXXXXX con Studio a Bologna in XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Il giorno XXXXXXXX, data di accertamento sul posto, è emerso che l'Unità

Immobiliare ad uso residenziale è libera da persone ed in piena disponibilità

alla procedura, mentre i terreni agricoli catastalmente identificati al Foglio 5

mappale 272 e mappale 273 oggetto della presente procedura, risultano

occupati in forza di un contratto di affitto agrario stipulato in data 27/02/2021

sottoscritto dall'esecutato a favore del sig. XXXXXXXXXXXX e registrato

all'Agenzia delle Entrate il XXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXX serie 3T

Prot. XXXXXXXXXXXX; la durata della locazione risulta con decorrenza dal

XXXXXXXXXX al XXXXXXXXXXXXXXX. Detto contratto risulta registrato in

data antecedente al Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna

in data XXXXXXXXXXXXXXX al Reg. Gen.n.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Reg.

Part.n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed appare quindi opponibile alla presente

procedura. Il canone di locazione annuale, così come previsto nel contratto di

affitto agrario di cui sopra ha ad oggetto i suddetti terreni agricoli, la locazione

ammonta a €. 500,00 per annata agricola per l'intera superficie di Ha 03 65 60

Al fine di verificare la congruità dell'importo del canone di cui sopra, appare

di sicuro interesse verificare, alla luce della documentazione acquisita, se tale

contratto sia riconducibile all'eccezione di cui all'Art. 2923 comma 3, c.c., il

quale sancisce l'inopponibilità dei contratti di affitto che, pur altrimenti

opponibili (perché aventi data certa e/o trascritti in data anteriore al

pignoramento), siano tuttavia stipulato con *canone vile*, ossia di un canone

inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti

locazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi preliminarmente operato un'attenta ricerca di

mercato riguardante locazioni simili ed è emerso che il parametro

comunemente adottato, per beni analoghi risulta sino a circa €.100,00/ Ha

annuo.

Lo scrivente analizzate il contratto di affitto ritiene doveroso puntualizzare

che la superficie esatta complessiva risulta di Ha 04 37 00 anziché Ha 03 65

60 dal che si ricava €. 500,00 / 04 37 00 = € 114,42/ Ha annui

Gli appezzamenti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare sono:

Mappale 272 Ha 02 29 93

Mappale 273 Ha 00 52 88

Per complessivi Ha 02 82 81

Ha 02 82 81 x € 114,42 = € 323,59 canone annuo

STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO

Canone di affitto € 100,00 x Ha 02 82 81 = € 283,00

Su detto presupposto si ritiene pertanto non concretizzabile l'ipotesi di cui alla norma di legge, essendo l'attuale canone praticato di € 323,59 annuali **non inferiore** di oltre 1/3 rispetto al più probabile canone di affitto agricolo individuato e pertanto lo scrivente ritiene l'importo della locazione **congruo**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa l'Unità Immobiliare è parte integrante di un edificio in sasso costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967** nella Frazione XXXXXXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXXXXXXXXXX Comune XXXXXXXXXXXXXXXX (BO). La porzione in trattazione si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due livelli dotata di una piccola corte pertinenziale. Il lotto su cui sorge l'immobile è privo di recinzione, risulta di sagoma irregolare e l'andamento altimetrico + pressoché piano.

L'unità immobiliare è la fusione di più corpi attigui originando una sagoma irregolare con sviluppo su due piani fuori terra con ingresso e corte esclusiva su fronte est. La struttura portante è configurata verticalmente in sasso legato con malta cementizia e orizzontalmente da solaio in travi di ferro con interposti elementi in laterizio. Le altezze interne variano dai mt. 2.40 ad un massimo di mt.3.50 al primo piano. La copertura a falde inclinate a quote diseguali è costituita da un travi e tavolato di legno a vista con lattoneria in rame con manto in coppi di laterizio opportunamente recuperati e di recente

fattura. Le facciate sono in gran parte in sasso tipiche dei luoghi, fatta eccezione per il fronte principale che risulta intonacato e tinteggiato bianco. Il tutto appare di recente realizzazione. Gli scuri in legno appaiono in discrete condizioni ed in parte assenti. Internamente l'immobile in trattazione è allo stato grezzo eccezion fatta per il locale Saletta posta al piano terra lato est che risulta pavimentata, intonacata e tinteggiate, dotata di infissi e serramenti in legno chiaro. I restanti locali sono raggiungibili esclusivamente da un varco collocato sul lato nord del fabbricato e sono formati da un lungo e profondo corridoio dal quale si accede a due contigui locali. Dal vano più ampio è osservabile l'apertura predisposta nel solaio di piano per accogliere la rampa di collegamento al livello superiore attualmente non realizzata. Il primo piano è costituito da un vasto locale unito ad un secondo vano più piccolo. Il tutto, come detto, risulta allo stato grezzo.

La superficie commerciale complessiva dell'Unita Immobiliare in trattazione inclusa corte esclusiva risulta di circa 120 m².

I beni immobili oggetto della presente procedura non si possono considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi 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 Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. *L'immobile alla data del sopralluogo è risultato*

privo di impianti idrici, elettrici, di riscaldamento e di qualsivoglia ulteriore sistema tecnologico.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 “*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo.*”

ed in particolare all’Allegato C “*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la

superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie coperta dell’immobile, comprensiva degli eventuali locali di servizio diretto, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali e pilastri, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- la superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali e nella misura del 25%, qualora non comunicanti,
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;
- la superficie del vano scala interno è computata una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani serviti;

Le superfici così determinate vengono arrotondate al m² per difetto o per eccesso. Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza suddetta,

la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARI MAPP 360 SUB2, MAPP 362 SUB3, MAPP**359 SUB1, MAPP 354 SUB7, MAPP 362 SUB4**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
---------------------	-----------------	---------------	-------------------

Abitazione	90	1,00	m ² 90,00
------------	----	------	----------------------

Cantina	50	0,50	m ² 25,00
---------	----	------	----------------------

Corte	60	0,10	m ² 6,00
-------	----	------	---------------------

Per complessivi arrotondato m² 120

TERRENI AGRICOLI

Terreno Agricolo Mappale 272 (Seminativo)	m ² 22.993,00
---	--------------------------

Terreno Agricolo Mappale 273 (Pascolo)	m ² 5.288,00
--	-------------------------

Per complessivi arrotondato m² 28.281,00

STIMA DEL BENE

Come già affermato nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà**

per la quota 1/1 di porzione di fabbricato ad uso abitativo allo stato grezzo

con sviluppo su due piani fuori terra e piccola corte esclusiva.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo si fonda

sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di

cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui

valori di mercato siano desumibili per via indiretta rilevandoli da

pubblicazioni specializzate.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, dalle risultanze delle indagini di mercato esperite presso operatori

settoriali, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della

cosa (art. 2922), per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso,

per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento,

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi della piena

proprietà di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

- Abitazione e corte esclusiva m² 120 x € .380/m² = € . 45.600,00

- Terreni Agricoli m² 22.293,00 x € .0,90/m² = € . 20.063,70

- Terreni Agricoli m² 5.288,00 x € .0,14/m² = € . 740,32

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (arr.) € . 66.404,02

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' € . 66.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 25 %

RISULTANO € . 49.500,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) € . 49.000,00

(euroquarantanovemila //00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Castenaso, 05/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

o Allegato A (con nomi)

o Allegato A (senza nomi)

o Allegato G (commerciale)

o Estratto di Mappa Catastale;

o Visure Catasto Fabbricati

o Elaborato planimetrico;

o Elenco Subalterni;

o Planimetrie Catastali;

o D.I.A. Prot. n. 4169 del 29/04/2008 Intervento di Manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento di copertura costituito isolata e ventilata;

o Permesso di Costruire n.9485 Prot. n. 8370 del 20/10/2008;

o S.C.I.A. PG. 10872 Prot. n. 4602 del 20/07/2015 per divisione da una a due unità immobiliari ad uso residenziale;

o Elaborati Grafici;

o Certificato di prestazione energetica (APE);

o Documentazione Fotografica;

o Atto di Provenienza;

o Note di trascrizione;

o Relazione Notarile;

o Copia contratto di affitto agrario.

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

o Relazione estimativa (in word e pdf);

o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in word e pdf);

o Fotografie, schede e piante catastali (in pdf);

o Allegato A senza nomi (in word);

o Allegato A (in pdf);

○ Allegato G (in word);

○ Certificato di prestazione energetica (APE);

○ Copia contratto di affitto agrario.