

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. * * * *

PROCEDIMENTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 238/2024**N. 238/2024**

promosso da * * * *

R.G. ESEC.

contro * * * *

Udienza 16.06.2025

- § -

Ore 11:00**PERIZIA TECNICA UFFICIALE DI UNICO LOTTO**

DI UNITA' RESIDENZIALE DI CIRCA 110 MQ COMMERCIALI

SITA AL PIANO 2° E 3° DI FABBRICATO CONDOMINIALE

CLASSIFICATO DAL PSC DI INTERESSE STORICO CULTURALE E

TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE IN COMUNE DI

MEDICINA IN VIA SAN TOMASO (O TOMMASO) N.3019

CERTIFICATA DI ABITABILITÀ E DATA IN LOCAZIONE

CON AREA CORTILIVA ESCLUSIVA MA PRIVA DI RIMESSE E CANTINA

(ID. CATASTALE FOGLIO 94 MAPPALE 9 SUB 23 E 18)

§ -

INDICE DELLA RELAZIONE0. *PREMESSA*1. *ADEMPIMENTI PRELIMINARI e ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*2. *VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI*3. *CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO*4. *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*5. *ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI*6. *PREDISPOSIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE*

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

8. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

11. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

12. RILIEVO DELLA ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

14. RELAZIONE FOTOGRAFICA

15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- § -

0. PREMESSA

0.1 L'INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe, Dott. * * * *, con provvedimento del **25/03/2025** ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Marco Maccaferri, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 3484, con studio in Imola, via Cogne 12, ha nominato Custode l'Avv. * * * * di Bologna e ha posto i quesiti riportata agli atti (ed in allegato alla presente relazione) relativi ai beni oggetto dell'espropriazione preliminarmente ordinando l'ostensione al CTU del bene espropriando e infine fissando il termine di consegna della perizia per il 17/05/2025.

Lo Scrivente CTU ha depositato l'accettazione di incarico **636/25** del 25/3/25.

I tecnici incaricati hanno questi recapiti:

CTU: Dott. Ing. Marco Maccaferri - 335 6645444 - studio@ingmaccaferri.it

CUSTODE: Avv. * * * *, * * * *

0.2 I DATI ANAGRAFICI DELLA PROCEDURA

PARTE ESECUTATA: * * * *

LEGALE DEL PROCEDENTE: NON AGLI ATTI

PROCEDENTE: * * * *, domiciliato c/o Avv. * * * *

LEGALE DEL PROCEDENTE: Avv. * * * *

0.3 OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU

In data 14/04/25 il CTU ha eseguito il sopralluogo presso il cespite pignorato, alla presenza della locataria * * * *, del Custode con sua assistente ed in assenza dell'Esecutata (verb. 690/25).

In data 04/04/2025 era stato espletato il tentativo di sopralluogo come richiesto e notificato alle comunicazioni R/R inviate ma restato privo di risposta della parte eseguita e quindi senza ricezione.

0.4 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU

Lo Scrivente ha richiesto i seguenti documenti:

- 26/3/25 alla eseguitata con R/R 656
- 04/04/25 alla eseguitata con R/R 709
- 26/3/25 al catasto con accesso telematico: visure, planimetrie, elaborati
- 26/3/25 con @ PEC 5596: atti di provenienza
- 26/3/25 al Comune con @ PEC 5562: titoli abilitativi
- 16/05/25 all'Amministrazione condominiale con @ PEC: informazioni necessarie alla giustizia

Il Custode ha richiesto i seguenti documenti:

- 16/04/25 all'Amministrazione condominiale con @ 26/3/25: informazioni necessarie alla giustizia

I documenti acquistati sono:

- 10/04/2025 dalla Esecutata (ricevuta con @) con allegata copia del contratto

di locazione dell'immobile a * * * *;

– 26/03/2025 dal Catasto di Bologna planimetrie, visure, elaborati grafici

– 7/4/25 dal legale del precedente: atti di provenienza

– 23/04/25 dallo Sportello U.E. del Comune di Medicina: fascicolo edilizio

0.5 ANTICIPAZIONI (LOTTI DI VENDITA METODO DI STIMA)

A seguito della valutazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei cespiti **IN UNICO LOTTO.**

Si premette che per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato IL METODO DI COMPARAZIONE, attraverso una preventiva indagine di mercato per immobili simili ceduti in tempi recenti, parametrandone localizzazione, consistenza, vetustà, prestazioni funzionali, efficienza, stato di conservazione, tipo di finiture e stato occupazionale.

Tuttavia, l'alienazione del bene avviene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA che evidentemente non può seguire le usuali modalità di vendita del mercato libero dal quale sono assunti i valori immobiliari.

Per questo motivo lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria attraverso la riduzione percentuale del valore commerciale stimato per comparazione con il mercato libero ordinario.

- § -

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA

*QUESITO POSTO1: 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);

SVOLGIMENTO:

1.1 ATTO DI PIGNORAMENTO:

15/10/2024 notificato alla proprietà a mezzo R/R 785327788340 del 30/9/2024

1.2 NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

FORM. 36357 del 22/10/2024

1.3 ISTANZA DI VENDITA

richiesta del 30/10/2024

1.4 ATTI DI PROVENIENZA

non agli atti. La integrazione è stata richiesta dal CTU al precedente.

1.5 CDU: non agli atti (NdR: non richiesto: area pertinenziale < 2.000 mq).

1.6 RELAZIONE NOTARILE: Certificazione del Notaio Dott. * * * *,

depositata il 30/10/2024 che attesta:

1.6.1. CESPITI

A. immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio

94 mappale 9 subalterno 23, (A4)

B. immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio

94 mappale 9 subalterno 18 (ente comune BNC)

1.6.2. – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PUNTO A COME DA ATTESTATO NOTARILE

- 1 ditta catastale: * * * *
- 2 ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019
- 3 piani 2, 3
- 4 identificazione foglio 94 mappale 9 subalterno 23 Cat. A4,) classe 2, vani 5,5, sup.cat. 11, rendita cat. 255,65

PUNTO B COME DA ATTESTATO NOTARILE

- 1 ditta catastale: * * * *
- 2 ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019
- 3 immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio 94 mappale 9 subalterno 18 (ente comune BNC)

1.6.3. - QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA:

- per ½ di proprietà con atto giudiziario di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bologna il 6/5/2011 rep 5727
- per ½ di proprietà con atto giudiziario di separazione i beni comuni con * * * * emesso dal Tribunale di Bologna il 3/5/2011 rep 8144/2010
- Il cespite era precedentemente pervenuto nella sua interezza ai * * * * con precedente atto del notaio * * * * del 13/5/05 rep 32182/6088

1.6.4. FORMALITA'

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 7/6/2005 il 7/6/2005
- verbale pignoramento trascritto il 22/10/2024 al RG 49240

- § -

2. CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E PIGNORAMENTO

QUESITO POSTO N. 3 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;

SVOLGIMENTO

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE COME PIGNORATA

L'atto di pignoramento del 15/10/2024 notificato alla proprietà a mezzo R/R 785327788340 del 30/9/2024 trascritto con form. 36357 del 22/10/2024 colpisce la piena proprietà del cespite censito al Catasto Fabbricati di Medicina

A. immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio 94 mappale 9 subalterno 23, (A4) sito in Comune di Medicina via San Tomaso 3019 ai piani 2 e 3

B. immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio 94 mappale 9 subalterno 18 (ente comune BNC)

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE RISULTANTE

PUNTO A

- ditta catastale: * * * *
- ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019, piani 2, 3
- identificazione foglio 94 mappale 9 subalterno 23 Cat. A4,) classe 2, vani 5,5, sup.cat. 11, rendita cat. 255,65

PUNTO B

- ditta catastale: * * * *
- ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019
- immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio

94 mappale 9 subalterno 18 (ente comune BNC)

2.3. CORRISPONDENZA CATASTO E PIGNORAMENTO

I dati identificativi catastali attuali corrispondono a quelli del pignoramento

- § -

3. CONFORMITA' CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

*QUESITO POSTO N. 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;*

SVOLGIMENTO

Lo Scrivente CTU ha estratto visure e planimetrie come da cap. 0.4

La unità immobiliare pignorata è regolarmente censita.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura **corrisponde** alla planimetria catastale.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto con queste imperfezioni:

- è rappresentata una finestra dall'angolo cottura che non c'è e che non viene rappresentata nel titolo abilitativo
- non è segnalato un piccolo lucernaio della falda del soggiorno
- non sono segnalate puntualmente le altezze interne

- § -

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO POSTO N. 4: elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative

di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica

indicazione se le formalità sono state eseguite primo o dopo il pignoramento

SVOLGIMENTO

Si riportano le formalità attestate dal notaio incaricato dal precedente:

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 7/6/2005 il 7/6/2005
- verbale pignoramento trascritto il 22/10/2024 al RG 49240

- § -

5. ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI

QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

5.1. Conformità urbanistica

Lo strumento urbanistico colloca l'immobile pignorato nella "zona ARP_I-
ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della pianura (vedi allegato).

IL fabbricato è censito "di interesse storico culturale e testimoniale del
territorio rurale" e governato dall'art. 1.1.8 SC del RUE NTA Tomo III e
dalla scheda C581 (in allegato).

Il fabbricato è vincolato dalla seconda fascia di rispetto del radio telescopio
"CROCE DEL NORD".

La classificazione urbanistica consente esclusivamente interventi riconducibili
alla categoria di "manutenzione e ricostruzione" e "restauro e risanamento
conservativo" senza ampliamenti o modifica della sagoma.

Il cespite immobiliare ed il suo uso congruo allo strumento urbanistico

5.2. titoli abilitativi acquisiti

- Permesso di Costruire 5928 del 24/10/1953 (originaria del fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 30 del 22/04/2004 e relativa variante finale DIA
2397 del 25/02/2005 di ristrutturazione con trasformazione del sottotetto
accessorio in unità abitativa del piano 2
- Deposito sismica n.1651 del 21/12/2004 allineato al PdC 30/2004
- DIA n. 159A p. 13087 del 01/10/2005 per installazione di serbatoio GPL

5.3. Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità

- Acquisito il certificato depositato il 04/05/05 ed attestato per silenzio-
assenso il 17/06/2005;

5.4. Conformità edilizia

Lo Scrivente CTU ha eseguito un rilievo speditivo che è avvenuto mentre l'appartamento era utilizzato e arredato con mobili e suppellettili tali da non consentirne migliori e complete misurazioni e pertanto non è possibile escludere variazioni dimensionali ulteriori a quelle segnalate, con riguardo anche a prospetti e parti comuni;

L'accertamento del 23/01/2024 ha confermato la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato con lo stato legittimo con le seguenti annotazioni:

- E' stato riscontrato nel soggiorno un piccolo lucernaio in falda non segnalato nel titolo abilitativo
- Sono state osservate piccole oscillazioni delle quote rilevate e ritocchi più estetici che edilizi nella zona angolo cottura
- Non sono stati riscontrate esplicite certificazioni statiche della scaletta interna, sull'impalcato del sottotetto e dei parapetti.
- Alcuni locali al piano 2 hanno zone sottotetto con altezze minori di 2,70 m nella zona in prossimità delle gronde.
- Il locale al piano 3 sottotetto accessorio con altezze minori di 2.70 m e con media minore di 2.40 m
- la procedura di agibilità è priva di collaudo / idoneità statica; in sintesi, non sono palesate la portata dei solai, la sicurezza sismica sia locale che generale; l'immobile è comunque autorizzato e dichiarato agibile
- la procedura di certificazione di agibilità risale al 2005 e successivamente la normativa è stata oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio successivi ma vigenti in tema di

contenimento dei consumi energetici, scarichi, canne fumarie ed esalazioni, ispezioni, parametri igienico-sanitari, isolamento acustico, fonti energetiche alternative, materiali contenenti amianto, ecc..

- preso atto delle limitazioni esposte, gli interessati all'asta giudiziaria hanno facoltà di approfondire ogni argomento esposto anche attraverso diretta presa visione con i sopralluoghi organizzati dal Custode;
- analogamente, la verifica dell'effettiva rispondenza delle certificazioni acquisite è onere dell'acquirente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile;

Il cespite immobiliare ed il suo uso abitativo è quindi sostanzialmente conforme al titolo abilitativo ma richiede una procedura "leggera" di sanatoria. La stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di tutto quanto esposto.

- § -

6. PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

*QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

Il contratto di locazione del 11/3/2019 tra * * * * e * * * * registrati il 26/3/2019 al n. 001063-serie 3TCOD ID. TGR 19T 001063000MD contiene l'APE 07069-100274-205 a firma del Geom. * * * * rilasciato il 22/10/2015 valido fino al 22/10/2025.

- § -

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

7.1. UBICAZIONE

Comune di Medicina in via San Tommaso (o Tomaso) n.3019

Scala: unica, Piano 2. Interno non indicato

7.2. CONFINI

La unità residenziale confina con scala comune, con sub 7 e con esterno

La porzione esterna confina con i sub 20, 19. 7, 16 ed altro

7.3. DATI CATASTALI

PUNTO A

- ditta catastale: * * * *
- ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019, piani 2, 3
- identificazione foglio 94 mappale 9 subalterno 23 Cat. A4,) classe 2, vani 5,5, sup.cat. 11, rendita cat. 255,65

PUNTO B

- ditta catastale: * * * *
- ubicazione catastale Comune di Medicina via San Tomaso 3019
- immobile censito dal NCEU in Comune di Medicina identificato al foglio 94 mappale 9 subalterno 18 (ente comune BNC)

7.4. PERTINENZE E ACCESSORI

- Aree esterne: il subalterno 18
- Accessori: soppalco sottotetto

7.5. CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE

E' stato tempestivamente richiesto all'Amministratore Condominiale con @, PEC e sollecitato telefonicamente i dati a seguito elencati **MA NON È STATO**

DATO RISCONTRO ALLA ATTUALITA':

- I. Quote millesimali generali e – se esistenti - locali
- II. Spese come da ultimo bilancio sia consuntive che preventive;
- III. Spese straordinarie eseguite o da eseguire:
- IV. regolarità dei pagamenti della parte pignorata;
- V. altre azioni giudiziarie intraprese dal Condominio

VI. Mappature di impianti tecnologici condominiali

VII. Polizze assicurative sul bene pignorato:

VIII. Presenza di eternit o altri materiali inquinanti;

IX. Ogni altra informazione incidente sul cespite

7.6. INQUADRAMENTO STORICO DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito nel 1953.

Nel 2005 è stata eseguita la ristrutturazione che ha ricavato la unità abitativa oggetto dal pignoramento, seguendo una tipologia edilizia più tipica della periferia urbana che alla campagna, e quindi non propriamente coerente alla classificazione “*di interesse storico culturale e testimoniale del territorio rurale.*” che attribuisce lo strumento urbanistico

7.7. DESCRIZIONE EDILIZIA

7.7.1. IL CONTESTO

Il fabbricato condominiale che contiene l'appartamento pignorato è in zona agricolo denominata “Fondo Tartanosa” in posizione isolata nella campagna a nord di Villa Fontana (frazione di Medicina), raggiungibile dalla stretta via San Tomaso (bianca) ed ancora da una strada privata di circa 700 m, anch'essa stretta e bianca (vedi elaborato grafico 993 e rilievo fotografico in allegato).

Il lotto ha superficie di circa 3.000 mq oltre lo stradello bianco dalla via San Tommaso di circa 700 mq, in parte occupato dal cortile comune di circa 1000 mq, in parte da un appodiato esclusiva di altra proprietà e per il resto frazionato in aree inedificate annesse con uso esclusivo alle abitazioni.

7.7.2. IL FABBRICATO

Il corpo edilizio ha sagoma rettangolare di circa 17,30 x 14 m per una altezza media di 12 m

Le strutture in elevazione sono in muratura di laterizio, intonacate e tinteggiate,

solai prevalentemente in laterocemento e in parte in legno, copertura

a falde inclinate ancora in legno.

E' presente un pozzo apparentemente condominiale del quale non è nota il regime di uso e proprietà.

Il rilievo fotografico evidenzia lo scarso stato manutentivo sia del fabbricato i cui paramenti esterni sono stinti e il cortile che, quando piove è una grande pozzanghera.

7.7.3. LE PRESTAZIONI EDILIZIE

L'edificio può risultare non adeguato in tutto o in parte alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, canne fumarie ed esalazioni, ispezioni, parametri igienico-sanitari, isolamento acustico, fonti energetiche alternative, materiali contenenti amianto, eliminazione di barriere architettoniche ecc.

A prescindere dalle documentazioni acquisite, il fabbricato non dispone delle certificazioni statiche; la tipologia strutturale non possiede i requisiti attualmente richiesti dalle norme; non risultano valutazioni della sicurezza sismica e sotto questo profilo evidenzia una significativa vulnerabilità.

A prescindere dalla cogenza normativa, non sono presenti dispositivi di superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/1989.

Il fabbricato e l'unità non dispongono di manuali di manutenzione, né delle mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri, collettori, linee impianti.

La corte comune consente parcheggio di veicoli in modalità casuale ma l'appartamento non dispone di rimesse o cantine che consentano rimessaggio di auto o moto e bicicletta o affini.

La area esterna esclusiva è utilizzata per cuccia e sgambamento di un cane.

7.7.4. L'APPARTAMENTO

L'appartamento pignorato è una delle quattro unità abitative del condominio e l'accesso avviene dalla scala interna comune; è composta da un ampio soggiorno con angolo cottura in nicchia e due camere da letto con un bagno oltre un ripostiglio sotto la scala che porta al soppalco del piano 3° ad uso accessorio.

La dotazione del bagno è di lavandino, WC, bidet e vasca.

L'appartamento è sottotetto per cui la volumetria è molto mossa e genera un effetto piacevole.

Complessivamente l'appartamento consente una buona fruibilità ad una utenza ordinaria e offre una consistente capacità abitativa salvo la assenza di cantine / rimesse ed il requisito di accessibilità delle barriere architettoniche.

E' stata acquisita la informazione che gli arredi presenti sono quota parte della proprietà (cucina, camera letto), per quota parte del locatario (frigo, soggiorno, suppellettili)

7.7.5. SULLE FINITURE

- Paramenti esterni: intonaci di tipo civile tinteggiati;
- Paramenti interni: intonaci di tipo civile tinteggiati a tempera
- pavimenti ceramici nella zona giorno al piano secondo
- pavimenti in listelli di legno nell'accessorio al piano terzo;
- pavimenti e rivestimenti ceramici nei 2 bagni;
- serramenti interni in legno;
- serramenti esterni in legno con vetri camera
- oscuramento con scuri,

7.7.6. SULLO STATO MANUTENTIVO

Le finiture e le dotazioni interne sono ordinarie, in stato di manutenzione media in relazione alla vetustà; si riscontrano consistenti tracce di muffa sugli intonaci e aloni sul soffitto del piano terzo.

7.7.7. SUGLI IMPIANTI TERMICI

L'unità è dotata di impianto termico autonomo, con riscaldamento prodotto da una caldaia alimentata da un bombolone condominiale posto nel cortile e diffuso da corpi radianti in ghisa.

L'impianto è funzionante e sembra efficiente.

Non sono presenti impianti di raffrescamento.

L'impianto e la rete di GPL sono corredati di una DICO del 2005 allegata al fascicolo della procedura di agibilità e allegata alla presente perizia.

Sono presenti impianti idrici, sanitari, di scarico / fognature, canne fumarie ed esalatori ma sono privi di mappatura e DICO

Non è stato possibile reperire né mappe per manutenzioni né ulteriori certificazioni di conformità di tutti gli impianti; l'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinuncia implicitamente o esplicitamente ed irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e si fa interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi art. 1490 C. C.

7.7.8. SUGLI IMPIANTI ELETTRICI

L'unità è dotata di impianto elettrico e Citofonico, funzionante ed apparentemente efficiente, corredate di una DICO del 2005 allegata al fascicolo della procedura di agibilità e allegata alla presente perizia.

Non è stato possibile reperire né mappe per manutenzioni né ulteriori certificazioni di conformità di tutti gli impianti; l'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinuncia implicitamente o esplicitamente ed irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e si fa interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi dell'art. 1490 del CC.

7.7.9. ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono stati riscontrati altri impianti tecnologici.

7.7.10. CONSISTENZA

7.7.10.1 **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 in oggetto è stata stimata computando:

- 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 50cm;
- per il 50%: la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- al 10%: la superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2%: per superfici eccedenti detto limite;
- al 30% fino a mq 25: balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani

principali e accessori connessi; al 10% per la quota eccedente mq 25.

o al 15% fino a mq 25: pertinenze non comunicanti con i vani principali e con

i vani accessori connessi: al 5% per la quota eccedente mq 25.

o al 50%: pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare,

direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

o al 25%: pertinenze esclusive accessorie non comunicanti

7.7.10.2 CONSISTENZA EFFETTIVA E COMMERCIALE DEL CESPITE

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione p. 2°	97,6	1,00	circa mq	97,6
Accessorio p. 3°	29,2	0,25	circa mq	7,3
Area cortiliva	98,1	0,05	circa mq	4,9
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			<u>circa mq 109,8</u>	

7.7.10.3 CONSISTENZA CALPESTABILE RICHIESTA DAL QUESITO

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione p. 2°	83,4		circa mq	
Accessorio p. 3°	26,6		circa mq	
Area cortiliva	98,1		circa mq	
TOTALE SUP. CALPESTABILE COPERTA CIRCA MQ			110,0	

- § -

8. LOTTI DI VENDITA

QUESITO POSTO N. 8 pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni

pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

SVOLGIMENTO

Si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita del cespite in un unico lotto.

- § -

9. PIGNORAMENTI PRO QUOTA

*QUESITO POSTO N. 9 indicare, se l'immobile è **pignorato solo pro quota**, se esso sia comodamente **divisibile in natura** e, procedere, in questo caso, previa specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*

SVOLGIMENTO

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di una unità residenziale.

- § -

10. STATO DI POSSESSO

*QUESITO POSTO N. 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.;*

SVOLGIMENTO

L'immobile risulta occupato dalla * * * * in forza del contratto di locazione stipulato il 11/03/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26/03/2019, con scadenza al 31/03/2023 e automaticamente rinnovata al 31/03/2027.

Il pignoramento è stato trascrizione il 22/10/2024 e quindi successivamente al

31/03/2023 di rinnovo automatico del contratto di locazione e di conseguenza

lo stato di occupazione è opponibile alla procedura in oggetto.

Il canone percepito è di 450 €/mese, pari a 5.400 € /mese

La parte esecutata non ha segnalato ulteriori vincoli o diritti di terzi.

- § -

11. VINCOLI

QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

La analisi urbanistica indica vincoli connessi alla edilizia descritti al cap. 7.

L'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale NON SONO STATI

PALESATI né dalla parte esecutata che dall' amministratore all'uopo richiesti.

Né parte esecutata ne amministrazione hanno dato riscontro ai solleciti.

- § -

12. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

Non risultano trascritti né desumibili dagli atti di provenienza diritti demaniali

o usi civici

- § -

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

*QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

13.1. ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla**

data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di

espropriazione immobiliare.

Le valutazioni generali sono state anticipate al cap. 0 l'inizio della presente

perizia.

13.2. 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.

Si evidenzia che la stima è corretta in applicazione dell'art. 568 c.p.c. per:

- vincoli e oneri giuridici;
- necessità di verifiche e oneri per adeguamento della conformità edilizia;
- scarso stato di manutenzione;
- necessità di interventi di consolidamento delle parti comuni;
- assenza di mappatura di sottoservizi e impianti per loro manutenzione;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti.

Infine la stima tiene conto della assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 c.p.c.

La stima dei beni è data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate esplicitamente e tenuto conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

Viene infine evidenziato che l'alienazione del bene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA non consente le usuali modalità di vendita del

mercato: in particolare i tempi giudiziari di tentativo di vendita (calcolati dall'inizio della pubblicità al termine di presentazione delle offerte), sono molto inferiori ai tempi di collocazione (oltre 12 mesi), talvolta collocati in stagioni non favorevoli (ad esempio prossimi ai periodi festivi); inoltre la procedura ha un approccio molto rigido senza alcun margine di trattativa o maggiore visibilità o conoscibilità ed infine e soprattutto esclude ogni garanzia prevista dal Codice Civile: per questi motivi, al fine di compensare l'appetibilità rispetto alle usuali modalità di vendita del mercato al quale è riferita la stima e di massimizzare la partecipazione competitiva alla gara, lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria attraverso la riduzione percentuale del valore commerciale stimato per comparazione con il mercato libero ordinario.

13.3. ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

NOTA BENE: la tipologia commerciale del cespite (appartamento in condominio senza accesso esclusivo in piena campagna) è atipico e privo di riferimenti sul mercato.

E' stata verificata la stima dei valori unitari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2024 per abitazioni in centro di Medicina:

- **abitazioni di tipo economico in normale stato** min 1.000 – max 1.300 €/mq

E' stata verificata la offerta di IMMOBILIARE.it di immobili confrontabili presenti nella stessa area storica centrale di Medicina, ricavando valori medi unitari prossimi ai valori minimi dell'Osservatorio pari a € 1.000 / 1.300

È stato poi calcolato il valore per capitalizzazione del reddito da canone contrattuale. 1

Combinando i diversi valori ricavati alla consistenza calcolata, il sottoscritto

CTU calcola il più probabile valore di riferimento pari a 135.000 € ; detrae 2.000 € per tenere conto della sanatoria leggera necessaria; detrae il costo necessario per il ripasso ed il rinfresco successivo alla liberazione dal locatario pari a 1.500 € ; detrae i costi di pertinenza connessi alle spese di manutenzione straordinaria per muffe pari a € 3.000 e detrae una quota dei canoni da oggi alla liberazione (11/3/2027) pari a 5.400 € per tenere conto della minore appetibilità; non è stato possibile tenere conto delle spese condominiale sicuramente necessarie ma non note se previste, ma prudenzialmente viene tenuto conto detraendo 2.500 € per una ipotetica quota millesimale di partecipazione e perviene quindi a determina il VALORE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO STIMATO A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE NELLA MISURA DI € 120.600

13.4. VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

Per allineare il valore di mercato alla procedura di vendita giudiziaria, lo Scrivente CTU suggerisce la applicazione della percentuale di abbattimento nella misura del 10% e propone il

VALORE A BASE D'ASTA: € 108.540,00 (CENTOOTTO MILA CINQUECENTO QUARANTA EURO)

- § -

14. RELAZIONE FOTOGRAFICA

*QUESITO POSTO N. 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 -;

SVOLGIMENTO

E' stato eseguito il rilievo fotografico e redatto l'elaborato 776B riportato in allegato. Le foto laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti sono state purgate

- § -

15. ALLEGATI

QUESITO POSTO N.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.

SVOLGIMENTO:

15.1. Quesiti posti il 25/3/2025

15.2. Elaborato grafico di rilievo 993

15.3. Rilievo fotografico 776B

15.4. Visura e planimetria catastale ed elaborato planimetrico

15.5. Analisi urbanistica

15.6. Titoli edilizi

15.7. Autorizzazione di abitabilità con certificati impianti

15.8. Contratto di locazione con Attestato di prestazione energetica

15.9. Titoli di acquisto

15.10. Richieste alla amministrazione condominiale

15.11. Estratto ricerca immobiliare

15.12. Verbali peritali

- § -

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia 882/2025 in formato digitale attraverso il portale del PROCESSO TELEMATICO e garantisce la partecipazione alla prossima udienza fissata.

In fede

il consulente tecnico incaricato: Dott. Ing. Marco Maccaferri



FINE DEL DOCUMENTO