

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE *****

PROCEDIMENTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 162/25

R.G.E. 162/2025

promosso da *****

contro ***** - *****

- § -

PERIZIA TECNICA UFFICIALE

DI MONOCALE RESIDENZIALE DI CIRCA 40 MQ

AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO SOTTOSCALA DI FABBRICATO CONDOMINIALE

CLASSIFICATO DI INTERESSE STORICO - CULTURALE E TESTIMONIALE

SITO IN CENTRO DEL COMUNE DI MEDICINA VIA CUSCINI 39

CON ORDINANZA 33 DEL 30/4/2025 DI DIVIETO DI DIMORA

PER SOVRAFFOLLAMENTO E MANCANZA DI CONDIZIONI MINIME DI IGIENE

CON AGIBILITA' RIPRISTINABILE CON OPERE INTERNE E SANATORIA

LIBERATO DA LOCAZIONE NON OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO

(ID. CATASTALE F.161 MAPP.196 SUB 10)

(UNICO LOTTO DI VENDITA A BASE D'ASTA €40.000)

- § -

INDICE DELLA RELAZIONE

0. *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 - SPECIFICA*

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

Con decreto del 25/9/2025 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe ha nominato

Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto * * * * *, ha nominato **Custode**

* * * * *, ha ordinato *l'ostensione* del bene oggetto dell'espropriazione al

CTU ed al Custode ed infine ha elencato *i quesiti posti* sui beni espropriandi,

fissando il termine di consegna della perizia per il 24/01/2026 (30 giorni

prima della udienza successiva fissata il 23/2/26). Lo Scrivente CTU ha

accettato l'incarico con dichiarazione **2209 - 27/9/25**.

I DATI ANAGRAFICI DELLA PROCEDURA SONO:

→ PARTE ESECUTATA:

- * * * * *

→ * * * * *



→ LEGALE DI PARTE PIGNORATA: non agli atti

→ LEGALE / DOMICILIATARIO PROCEDENTE: *****

0.2 OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU

In data 27/10/25 il CTU ha eseguito il sopralluogo presso il cespite pignorato, alla presenza dei Sig.ri ***** e *****, del custode ***** e della ***** **, moglie del locatario della unità.

0.3 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU

0.3.1 Lo Scrivente ha richiesto i seguenti documenti:

→ al legale ***** della società procedente con pec 5681 del 1/10/2026 e sollecito con pec 5719 del 7/1/2026 668 sono stati richiesti:

- Atto di compravendita da rogito Notaio ***** il 9/4/1986 rep. 20787/2202 trascritto a Bologna il 12/6/86 part. 8736 gen. 11534;
- denuncia di successione registrata a Bologna il 21/1/2014 al n. 151 vol. 9990 ed ivi trascritta il 13 maggio 2014 al Part. 11659

→ ai sign. ***** (esecutati) con r/r 2212 e 2228 del 27/9/25:

- Codice fiscale
- Documentazioni relative a licenze/concessioni edilizie riferite ad ogni trasformazione operata sugli immobili pignorati, ovvero condoni edilizi
- rogito di acquisto dell'immobile;
- Certificato di abitabilità o agibilità degli immobili pignorati.
- Eventuali contratti di locazione
- Eventuali diritti opponibili (Trust, Fondi ecc.)
- certificati di conformità di impianti tecnologici
- polizze assicurative a copertura dell'immobile pignorato;
- Attestato di prestazione energetica (APE);



- Se in tipologia condominiale: nominativo dell'Amministratore;

- Se in tipologia condominiale: quote millesimali e ultimo bilancio

→ al Comune di Medicina con richiesta 2231/25 posta sul suo portale:

- tutti i titoli abilitativi / edilizi rilasciati per il cespite

- certificato di agibilità rilasciati per il cespite

- certificato di impianti

→ all'ufficio delle entrate di Bologna – CATASTO 01/10/25

- Visura

- Mappa

- Elaborato planimetrico

- Planimetria

0.3.2 Lo Scrivente ha acquisto i seguenti documenti:

→ dal legale della società procedente il 8/1/25

- nota in duplo dell'atto Notaio * * * * * del 9/4/86 rep. 20787/2202

→ dai signori pignorati il 27/10/2025:

- Codice fiscale * * * * *, * * * * *

- autorizzazione 3/86 del Comune di Medicina

- voltura del nulla osta del 16/4/1988

- autorizzazione di abitabilità 46/88 e conclusione del procedimento 24/9/10

- permesso di costruire 9/081 del 17/11/2009 del Comune di Medicina

- APE del 7/4/2025

- dichiarazione di conformità impianti elettrici * * * * *

- dichiarazione di conformità impianti termomeccanici * * * * *

→ dal Comune di Medicina tra il 27/10/25 ed il 11/11/25

- autorizzazione 15/86 di ripasso coperto



- art.26 per opere interne 1/6/88

- richiesta agibilità post art.26 prot. 3817/88

- PDC 81/2009 prot 2009/269 per cambio di uso

- richiesta agibilità 23/2/2010

- DI.RI 28/1/2010 di tronconi per imp. termo meccanico

- certificato agibilità pg 13073 24/09/2010

- SCIA 2016 per rinforzo facciata

- autorizzazione sismica per rinforzo facciata 21/10/13

- ordinanza 33 del 30/4/2025 di inagibilità

- rogito di ultima compravendita del cespite

→ dall'ufficio delle entrate di Bologna – CATASTO il 01/10/25

- Mappa

- Visura

- Elaborato planimetrico

- Planimetrie

0.4 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.

In applicazione dall'art. 568, II° comma c.p.c., richiamato dalla ordinanza del

G.E, lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria

attraverso la riduzione percentuale del valore di mercato stimato per

comparazione con il mercato libero ordinario.

- § -

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA

*QUESITO POSTO n.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);

SVOLGIMENTO:

1.1. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto notificato in data 22.5.25 dal funzionario UNEP e depositato il 16.6.25

1.2. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate RG 28880 RP 20993 del 11/6/25

1.3. ISTANZA DI VENDITA

*richiesta il 23 giugno 2025 dal legale del procedente ******



1.4. ATTI DI PROVENIENZA

Secondo la certificazione notarile sostitutiva del Dott. *****, il bene sopra descritto è pervenuto in piena proprietà ai signori ***** e ***** a seguito alla morte del signor ***** deceduto il 14 ottobre 2013 come da denuncia di successione registrata a Bologna il 21 gennaio 2014 al n. 151 vol. 9990 ed ivi trascritta il 13 maggio 2014 al Part. 11659 (l'accettazione tacita d'eredità è stata trascritta a Bologna il 16 luglio 2014 al Part. 18667)

Lo stesso bene era pervenuto al signor ***** nato a ***** il 28 gennaio 1930, a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio ***** in data 9 aprile 1986 rep. n. 20787/2202 trascritto a Bologna il 12 aprile 1986 al prot. 8736 gen. 11534;

A seguito della richiesta con PEC 5681/25 al precedente, è stato integrato:

- Duplo di atto di compravendita da rogito Notaio ***** il 9/4/86 rep.20787/2202 trascr. a Bologna il 12/6/86 part. 8736 gen. 11534

Non è stata reperibile la denuncia di successione registrata a Bologna il 21/1/14 al n. 151 vol. 9990 ed ivi trascritta il 13 maggio 2014 al Part. 11659

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

1.6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DA RELAZIONE NOTARILE

La Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c. del Dott *** **, Notaio in Bologna, depositata il 18/6/25, attesta che a tutto il 12/6/25 le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi alla porzione di fabbricato sito in Comune di Medicina (BO), via Ignazio Cuscini n. 39, costituita da un appartamento al piano terreno, identificano:

- Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 161 Part. 196 sub. 10 Piani T
Cat. A/3 Cl. 2 vani 2 Rendita € 149,77



- proprietà di: ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno indivisa,

1.7. FORMALITA' ATTI PREGIUDIZIEVOLI DA REL. NOTARILE

La Certificazione notarile depositata il 18/6/25 riscontra:

→ ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 16 luglio 2014 al n. Gen. 25039

e Part. 3853 a favore *****, per la somma di Euro 55.000,00 a garanzia

di mutuo fondiario di Euro 110.000,00, con atto a rogito Notaio *****

in data 15 luglio 2014 rep. n. 32668/7064, contro i signori ***** e **

***.

→ pignoramento trascritto a Bologna il giorno 11 giugno 2025 al n. Gen.

28880 e Part. 20993, a favore *****, con domicilio ipotecario eletto

presso l'Avv. *****.

1.8. PROPRIETA DEI CESPITI DA ATTESTATO NOTARILE

→ proprietà di: ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno indivisa,

- § -

2. CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E PIGNORAMENTO

QUESITO POSTO N. 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;

SVOLGIMENTO

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DA PIGNORAMENTO 11/6/25



- Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 161 Part. 196 sub. 10 Piani T

Cat. A/3 Cl. 2 vani 2 Rendita € 149,77

- proprietà di: ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno indivisa,

2.2. ID. CATASTALE ATTUALE DA VISURA DEL CTU DEL 1/10/25

- Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 161 Part. 196 sub. 10 Piani T

Cat. A/3 Cl. 2 vani 2 Rendita € 149,77

- proprietà di: ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno indivisa,

2.3. CORRISPONDENZA CATASTO E PIGNORAMENTO

I dati identificativi catastali attuali corrispondono al 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 dal catasto come da cap. 0.3

La unità immobiliare pignorata è regolarmente censita.

La descrizione 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 rilevato con queste irregolarità:



- la altezza interna del monocale è indicata in 2,75 m mentre il CTU ha

rilevato sotto trave 2,28 m e sotto soffittatura a 2,69 m

- la altezza interna del bagno non è indicata mentre il CTU ha rilevato 2,38 m

- non è indicato l'angolo cottura, ricavato illegalmente nell'antibagno

- § -

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 già indicate al par.1.7:

→ *ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 16 luglio 2014 al n. Gen.*

25039 e Part. 3853 a favore della "BANCA DI BOLOGNA CREDITO

COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA", per € 55.000,00 a

garanzia di mutuo fondiario di € 110.000,00, con rogito Notaio Cioffi del

15/7/14 rep.32668/7064, contro FABBRI VANIA e FABBRI FRANCESCO.

- *pignoramento trascritto a Bologna il giorno 11 giugno 2025 al n. Gen.*

28880 e Part. 20993, a favore della BANCA DI BOLOGNA CREDITO

COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Bologna,

- § -

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. 6/6/2001, 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. 6/6/01, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/2/85, 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 RUE/PSC vigente in regime di salvaguardia per adozione del PUG colloca l'immobile pignorato nella zona ACS_A1 - Centri e nuclei storici regolato delle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Capo 1.1 SC – Allegato 1.

L'immobile è classificato "Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale in territorio urbano (beni culturali)", per il quale la norma consente interventi riconducibili a "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**

ante 1967 La unità pignorata appartiene ad un fabbricato condominiale

costruito prima del 1967.

aut. 15/86 Nel 1988 è stato ripassato il tetto con senza interagire con la unità

Art.26/88 prot. 3817 del 1/6/1988: è stata confermata la preesistenza

dell'attuale cespite a uso "ufficio" con rifacimento del bagno.

L'elaborato planimetrico indicava la altezza interna di 254 cm: la

sagoma planimetrica coincide in buona sostanza con lo stato rilevato.

è stato rilasciato il Permesso di Costruire prot. 2009/269 per cambio di uso da

ufficio a residenza monolocale. La altezza netta sotto soffitta è

indicata 275 cm e 270 cm nell'antibagno.

L'assetto del nuovo uso abitativo è stato fedelmente accatastato.

In data 23/2/2010 è stata richiesta agibilità per il sub 10

Sono allegate le certificazioni DI.RI 28/1/2010 * * * * * per imp.

termo meccanico * * * * * per impianti elettrici

SCIA 2016 per rinforzo facciata, ininfluenza la unità pignorata

autorizzazione sismica per rinforzo facciata 21/10/13

ORD 33/25 ordinanza 33 del 30/4/2025 di inagibilità della unità pignorata

5.3. Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità

Il 30/7/1988 è stata richiesta agibilità relativa all'art.26 prot. 3817/88

In data 24/09/2010 è stata certificata per silenzio assenso la agibilità pg 13073

per il solo sub 10 (unità pignorata)

5.4. Conformità edilizia

- La ordinanza del Comune n.33 del 30/4/2025 divieta la dimora per

sovraffollamento e mancanza di condizioni minime di igiene

In sostanza viene contestata la azione soggettiva del precedente locatario



e quindi irrilevante per la procedura esecutiva e per degrado igienico e

richiede per ripristinare le seguenti opere:

o eliminazione infiltrazioni e muffe e risanamento degli intonaci, dei tinteggi e dei cartongessi murali

o verifica e nuova certificazione dell'impianto elettrico

o verifica e nuova certificazione dell'impianto termomeccanico

o rimozione dell'angolo cottura dall'antibagno e riposizionamento nel locale dotato di cappa di aspirazione e sistema di cottura solo elettrico.

- **Il costo del ripristino ordinato è stimato €15.400 incluso Iva e oneri tecnici.**

- Lo Scrivente CTU ha ulteriormente ha ulteriormente rilevato la altezza netta inferiore ai m 270 /275 dichiarati nella istanza di agibilità sanabile adeguabile e/o sanabile ai sensi del recentissimo DL 69/2024 che ammette altezze inferiori a 270 cm.

- **Il costo della sanatoria è stimato €2.000 incluso Iva e oneri tecnici**

A prescindere dalla non cogenza è significativo che il fabbricato è privo di valutazione della sicurezza statica e antisismica e che la unità pignorata sebbene al piano terra presenta barriere architettoniche per il suo raggiungimento.

E' altresì significativo che le procedure di certificazione di agibilità risalgono al 1988 ed al 2010 ma 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 vigenti in tema di sicurezza statica e antisismica, parametri igienico-sanitari (cioè ventilazione e illuminazione naturali), eliminazione di barriere



architettoniche, contenimento dei consumi energetici, igiene di scarichi idrici,

canne fumarie ed esalazioni, isolamento acustico, adeguamento di fonti

energetiche alternative, eliminazione di 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, è onere dell'acquirente la verifica dell'effettiva rispondenza

delle certificazioni acquisite allegate, sollevando gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ex art. 1490 del Codice civile;

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

E' stato acquisito da Parte Esecutata l'APE 05977-035069-2015 a firma * * *

* *, scaduta alla data attuale e che attribuiva classe energetica "G.

Lo Scrivente CTU ha quindi commissionato alla * * * * *

un nuovo APE che è stato rilasciato il 20/1/26 con prot. 05974-004873-2026

allegato alla presente relazione e che attribuisce classe energetica "G".

- § -

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 CUSCINI 39

Scala: unica, Piano terra

7.2. CONFINI

La unità residenziale confina con scala comune, cortile interno non comune e

con i fabbricati ai civici 11 e 15.



7.3. DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina al Fg. 161, Part. 196, sub. 10, Piani

T, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2, Rendita € 149,77

Non risulta l'elaborato planimetrico per riconoscere i diritti sulle parti comuni.

7.4. PERTINENZE E ACCESSORI

- Corridoio di accesso dalla pubblica via

- Cantina esclusiva nel sottoscala della seconda rampa condominiale

- Nessuna pertinenza né esclusiva né comune su aree esterne

- Nessuna area di parcheggio né esclusiva né comune.

7.5. CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE

Non è formata la amministrazione condominiale e non risulta l'elaborato

planimetrico per riconoscere i diritti sulle parti comuni.

7.6. INQUADRAMENTO STORICO DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito prima del 1967 e verosimilmente all'inizio del '900.

La classificazione del fabbricato condominiale da parte dello strumento

urbanistico è di "interesse storico - culturale e testimoniale".

7.7. DESCRIZIONE EDILIZIA**7.7.1. IL CONTESTO**

Il fabbricato condominiale che contiene l'appartamento pignorato è in centro

storico ove i fabbricati sono continui costituendo un aggregato edilizio per

l'intero isolato.

La architettura è popolare priva di elementi di qualità edilizia in uno stato di

scarsa manutenzione

7.7.2. IL FABBRICATO

Trattasi di monolocale residenziale di circa 40 mq per unica persona posto al

piano terra con accessorio sottoscala di fabbricato condominiale

7.7.3. LE PRESTAZIONI EDILIZIE

L'edificio può risultare non adeguato in tutto o in parte alle normative emesse

successivamente alla costruzione ed alle opere migliorative del 1988 e del 2010

ed in particolare 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 dalla cogenza normativa, non sono presenti dispositivi di

superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/1989 e

verifiche di sicurezza statica e antisismica.

Il fabbricato e l'unità non dispongono di manuali di manutenzione, né delle

mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri, collettori, linee impianti.

L'APPARTAMENTO

Il monolocale ha sagoma pseudo rettangolare di m 5,30 x 4,60 oltre un bagno

a antibagno con sagoma di circa m 1,20 x 7,30 il tutto come meglio

rappresentato dall'elaborato 0077 allegato a questa relazione.

La altezza del locale è di m 2,28 sotto trave e m 2,69 sotto soffitto e m 2,38 nel

bagno come evidenziato nell'elaborato 0077 e nei capitoli precedenti.

Sia il monolocale che il bagno sono dotati di finestre che prospettano sul

cortiletto interno ed è caratterizzato dal solaio sovrastante con strutture lignee a vista.

Allo stato attuale è dotato di angolo cottura posto nell'antibagno in maniera

precaria priva dei requisiti igienico sanitari ed è stato concausa della

sospensione della abitabilità.



Dispone di una cantinetta cieca sottoscala di circa 1 x 2,5 m con altezza

variabile da 2 a 0,5 m

La unità è stata privata dalla abitabilità dalla ordinanza del Comune 33 del

30/4/2025 per mancanza di condizioni minime di igiene il cui ripristino è

elencato ai precedenti capitoli, non ancora eseguite e qui ripetuto:

- o eliminazione infiltrazioni e muffe e risanamento degli intonaci, dei tinteggi e dei cartongessi murali
- o verifica e nuova certificazione dell'impianto elettrico
- o verifica e nuova certificazione dell'impianto termomeccanico
- o rimozione dell'angolo cottura dall'antibagno e riposizionamento nel locale dotato di cappa di aspirazione e sistema di cottura solo elettrico.

Si intende che il cespite è venduto nello stato attuale e di diritto, per cui sono

onere dell'aggiudicatario tutte le opere necessarie indicate e anche quelle non

meglio prevedibili per mettere in perfetta agibilità ed efficienza la unità.

Complessivamente l'appartamento consentirà una fruibilità essenziale per una

sola persona una volta ripristinate le opere edilizie di cui alla ordinanza e la

sanatoria indicata da questa CTU, fermo restante la carenza di rimesse e del

requisito di accessibilità delle barriere architettoniche.

7.7.4. SULLE FINITURE

- Paramenti esterni: muratura di laterizio intonacato in scarsa manutenzione
- Paramenti interni: muratura di laterizio intonacato in scarsa manutenzione
- Intradosso solaio: travi lignee e soffittatura intonacata e cartongesso
- Pavimenti: ceramica / cotto in scarsa manutenzione
- pavimenti e rivestimenti bagni ceramica in scarsa manutenzione
- serramenti interni porte in legno in scarsa manutenzione



– serramenti esterni in legno con vetro senza camera in scarsa manutenzione

– oscuramento: assente (solo tendine trasparenti)

7.7.5. SULLO STATO MANUTENTIVO

Lo stato generale di manutenzione è scadente e tale da privare della abitabilità

la unità residenziale ex ordinanza del Comune 33 del 30/4/2025 per mancanza

di condizioni minime di igiene il cui ripristino è elencato ai precedenti

capitoli, non ancora eseguite e qui ripetuto:

o eliminazione infiltrazioni e muffe e risanamento degli intonaci, dei

tinteggi e dei cartongessi murali

o verifica e nuova certificazione dell'impianto elettrico

o verifica e nuova certificazione dell'impianto termomeccanico

o rimozione dell'angolo cottura dall'antibagno e riposizionamento nel

locale dotato di cappa di aspirazione e sistema di cottura solo elettrico.

7.7.6. SUGLI IMPIANTI TERMICI

L'unità è dotata di centrale termica esclusiva posta nell'antibagno ed

alimentata da gas metano di rete urbana e distribuzione del calore attraverso tre

termoconvettori.

L'impianto è stato oggetto di installazione e manutenzione nel 2010 e

certificata dall'artigiano * * * * * ma ritenuta dal Comune (Ordinanza 33)

richiedente nuova verifica e certificazione oltre ovviamente le eventuali opere

necessarie.

Non è stata verificata la efficacia ed il funzionamento dell'impianto.

Non sono presenti impianti di raffrescamento

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.

7.7.7. SUGLI IMPIANTI ELETTRICI

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

L'impianto è stato oggetto di installazione e manutenzione nel 2010 e

certificata dall'artigiano * * * * * ma ritenuta dal Comune (Ordinanza 33)

richiedente nuova verifica e certificazione oltre ovviamente le eventuali opere

necessarie.

Non è stata verificata la efficacia ed il funzionamento dell'impianto.

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. ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono stati riscontrati altri impianti tecnologici.

7.7.9. 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:



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 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;

o 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. CONSISTENZA EFFETTIVA E COMMERCIALE DEL CESPITE

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione p. T°	40,1	1,00	circa mq 40,1
Accessorio sottoscala	2,5	0,25	circa mq 0,6
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			<u>circa mq 40,70</u>

7.7.11. CONSISTENZA CALPESTABILE RICHIESTA DAL QUESITO

Destinazione	
Abitazione PT	mq 32,4
Accessorio sottoscala	mq 2,5
TOTALE SUP. CALPESTABILE totale	mq 34,9



- § -

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. MOTIVATO PARERE SU 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 è libero.

Il sopralluogo del 27/10/25 (verbale 2244) ha riscontrato la occupazione da parte del sign. *****, della moglie ***** e di tre figli minori.

La occupazione era in forza del contratto di locazione con canone mensile di 330 € rinnovato fino al 30/8/2025 (e quindi scaduto), disdettato dalla proprietà il 26/6/25, senza applicazione della ordinanza 33 del 30/4/25.

A prescindere dalla non opponibilità alla procedura, il Custode ***** ha comunicato (in allegato) la liberazione del cespite dalla fine dicembre.

- § -

11. VINCOLI VARI (artistici, storici, di inalienabilità, condominiali)

*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.

Non risultano altri vincoli incidenti la alienabilità, fermo restando la assenza di una amministrazione condominiale.

- § -



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; (Ndr: l'Art. 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile disciplina i dettagli che l'esperto nominato dal giudice deve includere nella stima dell'immobile pignorato, imponendo una descrizione dettagliata della*



superficie (commerciale inclusa), del valore al metro quadro, degli adeguamenti (stato d'uso, manutenzione, vizi), degli oneri (urbanistici, condominiali) e dei vincoli, per determinare il valore di mercato in vista della vendita forzata, con l'obiettivo di una valutazione trasparente e precisa, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

SVOLGIMENTO**13.1. CRITERIO DI STIMA ED ASPETTO ECONOMICO**

I criteri generali sono stati anticipati al cap.0 della presente perizia.

Il quesito del di determinare del bene **alla attualità** secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c. nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

In termini applicativi il G.E. chiede di determinare il valore da porre a base della gara giudiziaria previo la riduzione del valore di mercato con il valore di mercato libero ordinario del cespite pignorato.

Lo Scrivente CTU stima quindi preliminarmente il valore di mercato del cespite in condizioni di libero mercato e successivamente determina la riduzione adeguata alla specificità del bene.

13.2. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato determinato con il METODO DI COMPARAZIONE, attraverso una preventiva indagine di mercato relativa ad immobili simili ceduti in tempi recenti, parametrandone localizzazione, consistenza, vetustà, prestazioni funzionali, efficienza, stato di conservazione, tipo di finiture e stato occupazionale, combinato al METODO DI TRASFORMAZIONE detraendo i costi e gli oneri delle opere



e/o dei servizi necessari per allineare la comparazione ai beni di riferimento.

L'indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a

riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate.

Sono consultati l'Osservatorio *Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e l'osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP*.

Inoltre, sono stati analizzati i redditi di locazioni per verificare la stima per comparazione con il METODO PER CAPITALIZZAZIONE,

13.3. SULLA VENDITA FORZATA

La 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.

13.4. TECNICA ESTIMATIVA

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 ripristino della abitabilità



– necessità di sanatorie

– assenza di dispositivi di superamento delle barriere e verifiche di sicurezza

statica e antisismica a prescindere dalla non cogenza normativa.

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.

13.5. ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Si evidenzia che la tipologia commerciale del cespite (monocale in

condominio popolare) è atipico e privo di riferimenti sul mercato.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

- 1° semestre 2025 in centro di Medicina:

- *abitazioni di tipo economico in normale stato* min 1.400– max 1.800 €/mq.

OFFERTE IMMOBILIARI

In allegato sono riportate le proposte di IMMOBILIARE.it selezionate per

unità confrontabili presenti nel centro storico di Medicina e qui riassunte:

1. proposta centro Medicina P.1 mq 142, €195.000

2. proposta centro Medicina P.T mq 80, €99.000 (1.238 €/mq)

3. proposta centro Medicina mq 130, €165.000



4. proposta centro Medicina mq 85, €135.000

5. proposta centro Medicina, P.1 mq 40, €72.000 (1.800 €/mq)

6. proposta centro Medicina, P.1 mq 50, €109.000

7. proposta centro Medicina, mq 120, €105.000

8. proposta centro Medicina, P.3 mq 90, €65.000

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

- canone €/ mese 330

- reddito annuo: 3.960 €

- redditività prudenziale: 4,5%

- stima per capitalizzazione: 88 K€

- indice 2,2 K€/mq

STIMA

Combinando i diversi valori ricavati alla consistenza calcolata, il sottoscritto

CTU calcola il più probabile valore di riferimento nella ipotetica situazione di

averlo sanato e ripristinato il certificato di abitabilità in **61.500 €**, detraendo

tutti i costi relativi a sanatoria e opere di ripristino, compreso Iva e oneri tecnici

necessari, il VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO STIMATO

A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTE DI DIRITTO IN

CUI ATTUALMENTE SI TROVA E' STIMATO IN € 44.100

13.6. VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

Per allineare il valore di mercato alla procedura di vendita giudiziaria, lo

Scrittore CTU suggerisce la applicazione della percentuale di abbattimento

nella misura del 10% e propone il **VALORE A BASE D'ASTA: €40.000,00**

(QUARANTAMILA 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 2442 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 dal GE*

15.2. *Elaborato grafico di rilievo 0077*

15.3. *Rilievo fotografico 2442*

15.4. *Visura e planimetria catastale ed elaborato planimetrico*



STUDIO TECNICO INGEGNERIA CIVILE

relazione 0050UP
uso pubblicità

RL4022, 14-01-2026
PAG. 30 di 30

15.5. *Analisi urbanistica 0080*

15.6. *Titoli edilizi*

15.7. *Autorizzazioni di abitabilità*

15.8. *Titoli di acquisto (compravendita e successione)*

15.9. *Estratto ricerca immobiliare*

15.10. *Verbali peritali 2244/25*

15.11. *Codici fiscali di parte pignorata scheda 0073*

15.12. *Contratto di locazione e disdetta*

15.13. *Ordinanza 33 di sospensione della abitabilità*

15.14. *comunicazione di liberazione del custode*

- § -

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia 0050/2026 in formato digitale attraverso il portale del PROCESSO TELEMATICO e garantisce la partecipazione alla prossima udienza fissata.

In fede.

Il consulente tecnico incaricato:

FINE DEL DOCUMENTO

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a635662be2e8a7f074c60453598a

