TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE RG 298/20 + 197/25 — **R.G.E. 298/20+197/25**

promosso da ***** contro ***** — **udienza 01/10/26**

- § - — **Ore 11:00**

PERIZIA TECNICA UFFICIALE

DELLA PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DA CIELO A TERRA DI FABBRICATO ABITATIVO CON ACCESSORI PER 250 MQ SANABILI, OLTRE CORTE ESCLUSIVA ALBERATA PER 2.008 MQ, CON ADIACENTI PORZIONI DI TERRENI AGRICOLI DI 5.084 MQ, SITI A IMOLA IN VIA ZAPPA 7/C, CON VINCOLO EX L. 42/2004

PER DECRETI 1896 e 28433 DEL 30/10/95 DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI NEL PLESSO DI PREGIO ARCHITETTONICO DENOMINATO "*VILLA MUGGIA*", AFFETTO DA SIGNIFICATIVO QUADRO FESSURATIVO SU MEMBRATURE MURARIE, PRIVO DI AGIBILITA', CON LOCALI ABITATI DI ALTEZZA MINORE DI 2,70 M, RICHIEDENTE RIPRISTINO STATUS QUO ANTE PER DINIEGO DI SANATORIA PARZIALE

(ID. CATASTALE FABBRICATI F 161, MAPP 115 sub 22,21; TERRENI F 161, MAPP 362,363,364,240, 253)

UNICO LOTTO DI VENDITA A BASE D'ASTA 306.000 €

- § -

INDICE DELLA RELAZIONE

0. PREMESSA, ADEMPIMENTI PRELIMINARI, OSTENSIONE, ACQUISIZIONI.

1. VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

2. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO

3. VISURE CATASTALI E VERIFICA DI CORRISPONDENZA

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5. TITOLI ABILITATIVI DI LEGITTIMAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ

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, ADEMPIMENTI, OSTENSIONE, ACQUISIZIONI

0.1 INCARICO

Nell'udienza del 14/05/26 il Giudice dell'Esecuzione ha preso atto della riunione intervenuta delle procedure in epigrafe e ha disposto la rinnovazione della relazione di stima, fissando il termine di consegna della perizia per il 01/09/2026 (30 giorni della udienza fissata il 01/10/26).

Lo Scrivente *Consulente Tecnico d'Ufficio* Dott. Ing. Marco Maccaferri, *****, era già stato nominato CTU della Esecuzione 298/20 con provvedimento del 04/03/21 del Giudice dell'Esecuzione e quindi non è stato necessario nuovo giuramento essendo ancora efficace quello reso il 15/03/21 prot. 898/21.

Con provvedimento del 26/09/25 il Giudice dell'Esecuzione ha sostituito il

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

Custode con l'*****.

Si riassume la storia che ha portato alle procedure ora riunite:

- in data 14/03/2018, in virtù del contratto di mutuo a rogito del notaio Dott. ***** del 13/03/2018, rep. 22383 racc. 14328, i *****, hanno concesso ipoteca volontaria sui beni sopra indicati, per la quota di ½ ciascuno, ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna, ai nn. RG 11697 – RP 1851;
- il 03/12/2020 fu trascritto a Bologna il pignoramento 54756/36290 a favore di ***** della piena proprietà della quota di ½ di ***** del complesso edilizio e immobiliare come indicato catastalmente nel titolo della presente perizia 1892;
- il Tribunale ha successivamente posto a ruolo la procedura immobiliare 298/20 e in data 04/03/21 fu conferito l'incarico per la perizia estimativa;
- il 12/08/2021 venne depositata la perizia 2413/21 in formato digitale relativa alla sola quota indivisa di ½ del cespite stimata € 173.000, suggerendo il deprezzamento del 35% per l'eventuale base d'asta, se messa in vendita;
- il processo fu poi sospeso in applicazione della circolare del 02/01/2021 (connesso alla pandemia Covid 19) ex art. 54 ter Legge 24/04/2020 n. 27 prorogata ex art. 13 comma 14 del DL 31/12/2020 n.183 fino al 30/6/2021;
- il 12/08/2021 la procedura 298/20 è stata sospesa per otto mesi;
- successivamente, nell'udienza del 01/06/2023 fu instaurato il giudizio di divisone iscritto a ruolo 14431/2022, confermando l'incarico allo Scrivente Dott. Ing. Marco Maccaferri della redazione della perizia estimativa dell'intero cespite immobiliare.
- il 28/06/2023 fu depositata la perizia 2143/23 in formato digitale relativa all'intero cespite, stimato € 345.340, suggerendo il deprezzamento del

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

35% per l'eventuale base d'asta fissata quindi in € 224.000;

- in data 26/01/25 ***** intervenne nella procedura 298/20;
- in data 10/7/25 ***** ha notificato a ***** il pignoramento dell'intera quota del compendio immobiliare;
- in data 29/7/25 è stato iscritto il pignoramento a ruolo 197/25;
- in data 18/12/25 il Giudice ha dichiarato estinto il giudizio di divisione iscritto a ruolo14431/2022;
- in data 22/12/25 *****, mandataria di *****, ha chiesto la riunione delle procedure esecutive 197/25 e 298/20, aventi ad oggetto gli stessi immobili, ma l'una (197/25) li colpisce per l'intero mentre l'altra (298/20) solo per ½ indiviso;
- in data 23/12/25 il Giudice della Esecuzione ha disposto il provvedimento della riunione richiesta;
- nell'udienza del 14/05/26 il Giudice dell'Esecuzione ha preso atto della riunione intervenuta ed ha disposto la rinnovazione della stima;
- il formato del quesito posto il 04/03/21 ha subito in seguito modiche e integrazioni: la presente relazione viene aggiornata anche per esse;
- la presente relazione 1982/26 relativa alle procedure riunite 197/25 e 298/20 supera integralmente le perizie 2413/21 e 2143/23 depositate rispettivamente il 12/08/2021 e il 28/06/2023; tuttavia la presente relazione 1982/26 integra nuovi allegati, ma non quelli già depositati il 12/08/2021 anche perché non duplicabili come l'APE; essi dovranno quindi essere considerati come integranti della presente 1982/26.

0.2 ATTI DI PIGNORAMENTO

a. *ATTO DI PIGNORAMENTO*:

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

- pignoramento trascritto a Bologna il 03/12/2020 con n. 54756/36290 della quota di ½ indiviso degli immobili descritti in titolo.
- pignoramento trascritto a Bologna il 03/12/2020 con n. 54756/36290 per intero degli immobili descritti in titolo.

b. BENI IMMOBILI OGGETTO DI NOTIFICA:

- in data 20/10/20 ***** ha notificato a ***** atto di pignoramento immobiliare, volto a sottoporre ad esecuzione la quota indivisa di ½ del compendio immobiliare;
- Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) al foglio n. 161, particella 115, subalterno 22;
- Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) al foglio n. 161, particella 362, subalterno 2;
- Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) al foglio n. 161, particella 115, subalterno 21;
- Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) al foglio n. 161, particella 362, 363, 364, 240 e 253;
- in data 10/7/25 *****, ha notificato a ***** atto di pignoramento immobiliare, volto a sottoporre ad esecuzione l'intera quota del compendio immobiliare.

c. I DATI ANAGRAFICI DELLA PROCEDURA SONO:

PARTE ESECUTATA:

- ***** (ESECUTATO), C.F. *****,
- ***** (NON ESECUTAT), C.F. *****

LEGALE DI PARTE PIGNORATA: *****

PARTE PROCEDENTE:

*****, nella qualità di mandataria di *****

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

0.3 COMUNICAZIONE DELLA CTU ALLA PARTE ESECUTATA

In applicazione del decreto del 27/01/26 – dispositivo 1) pag. 5, lo Scrivente CTU ha preliminarmente inviato comunicazione al legale delle parti esecutate (@ 1093 del 14/5/26).

0.4 OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU

Il bene espropriato è stato reso ostensibile al CTU dalla parte esecutata come ordinato dal decreto del 27/01/26 – pag. 2. Lo Scrivente CTU alle 14:30 del 26/05/2026 ha effettuato il sopralluogo (verbale 2121/26).

0.5 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU

Lo Scrivente ha acquisito preliminarmente i seguenti documenti:

0.5.a *TITOLI ABILITATIVI*

Lo Scrivente CTU ha richiesto accesso agli atti del Comune di Imola in data 19/03/2021 ed in data 18 e 21/06/2021 ha effettuato l'accesso presso l'archivio comunale, estraendo copia dei titoli edilizi.

Dall'esame dei suddetti documenti e dalle informazioni raccolte, risultano:

- costruzione dell'immobile in data anteriore il 01/09/67;
- concessione edilizia 182 rilasciata il 11/05/81 per opere di manutenzione;
- richieste di concessione in sanatoria prot. 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- D.I.A. prot. 47665 del 14/10/1999 per consolidamento delle fondazioni;
- Parere negativo 5620 del 8/7/1999 della Soprintendenza sulla richiesta del Comune sulla sanatoria 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- diniego 31216 del 03/07/2000 del Comune di Imola alla richiesta di sanatoria 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- sentenza 05717/2010 del 07/04/10 del TAR dell'Emilia-Romagna di respingimento del ricorso avverso il diniego del Comune e della

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

Soprintendenza relativo alla sanatoria delle opere abusive;

- parere negativo 5620 del 08/07/1999 della Soprintendenza alla richiesta del Comune sulle sanatorie 6444 e 6455 del 22/02/95 al solo punto 4;
- nell'archivio comunale NON è stato reperito il certificato di abitabilità.

0.5.b DOCUMENTI CATASTALI con accesso del CTU del 31/08/26:

Catasto Fabbricati - Comune di Imola, beni intestati a:

- ***** C.F. *****, quota di proprietà di ½
- ***** C.F. *****, quota di proprietà di ½

- *foglio 161 mapp. 115 sub. 21, cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 49, sup. catastale mq 54, rendita € 30,37;*
- *foglio 161 mapp.115 sub. 22 graffato al mapp.362 sub. 2, cat. A/3 cl.1 consistenza vani 11, sup. catastale mq 302, rendita € 738,53;*

Catasto Terreni - Comune di Imola, beni intestati a:

- ***** C.F. *****, quota di proprietà di ½
- ***** C.F. *****, quota di proprietà di ½

- *Foglio 161 mapp. 362 ha.00.41.28 R.D. euro 30,49 R.A. euro 20,25;*
- *Foglio 161 mapp. 363 ha.00.12.20 R.D. euro 9,01 R.A. euro 5,99;*
- *Foglio 161 mapp. 364 ha.00.06.93 R.D. euro 2,61 R.A. euro 1,61;*
- *Foglio 161 mapp. 240 ha.00.21.45 R.D. euro 15,84, R.A. euro 10,52;*
- *Foglio 161 mapp. 253 ha.00.10.26 R.D. euro 3,87 R.A. euro 2,38.*

- § -

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA

*QUESITO 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*

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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:

È agli atti la certificazione notarile del 13/01/2021 del Dott. *****;

1.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTI AL 13/01/2021

Piena proprietà della quota di ½ di ***** del complesso edilizio e immobiliare come indicato catastalmente ID. CATASTALE FABBRICATI F 161, MAPP 115 sub 22,21; TERRENI F 161, MAPP 362,363,364,240, 253.

1.2. RISULTANZA DEL CATASTO AL 13/01/2021

ID. CATASTALE FABBRICATI F 161, MAPP 115 sub 22,21; TERRENI F 161, MAPP 362,363,364,240, 253.

1.3. ATTI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI AL 13/01/2021

- trascrizione di vincolo legale per dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1089 del 1° giugno 1939 dell'immobile denominato "*Villa Muggia*" e pertinenze, sito in Comune di Imola, eseguita a Bologna in data 30 ottobre 1995 ai n. 18966 Reg. part. e n. 28433 Reg. Gen. a favore del Ministero Peri Beni Culturali Ed Ambientali, con sede in Roma, codice fiscale 80151690379, gravante tutti gli immobili sopra descritti;
- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il l4 marzo 2018 al n.part.1851

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

n.gen.11697, a favore di *****, con sede in Castel Bolognese, contro *****;

- verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Bologna in data 20/10/20 rep.6238, trascritto a Bologna il 3/12/20 al n.36290 gen.54756, a favore di *****, contro *****.

1.4. PROVENIENZA

Rogito a ministero del notaio ***** del 22/12/1988 rep. 29.461/12.242, allegato alla perizia 2413/21.

Conclusione: la documentazione ex art. 567, c. 2° c.p.c. risulta completa per l'identificazione.

- § -

2. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO

QUESITO 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

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

NOTA BENE: Il successivo confronto evidenzia la non congruità tra bene accatastato e legittimità edilizia.

- § -

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

3. VISURE CATASTALI E VERIFICA DI CORRISPONDENZA

*QUESITO 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

3.1 ESTRAZIONE CATASTALE

Lo Scrivente CTU ha estratto visure e planimetrie dal catasto come dettagliato il 15/03/21, 17/3/21 e infine il 31/08/26.

3.2 CORRISPONDENZA TRA PROVENIENZA E CATASTO

La descrizione nel titolo di provenienza secondo la certificazione catastale **corrisponde** alla visura ed alla planimetria catastale.

3.3 CORRISPONDENZA TRA E CATASTO E STATO RILEVATO

L'intestazione catastale attuale risulta corretta.

Sono state riscontrate imperfezioni sulla rappresentazione grafica catastale, dove parti del fabbricato sono graffate al mappale limitrofo 115, mentre l'area cortiliva di accesso è il mappale 362; Gli elaborati grafici estratti non consentono maggiore chiarezza delle planimetrie catastali.

Le planimetrie catastali delle unità sono parzialmente difformi allo stato di fatto, per modifiche interne ed esterne.

Inoltre, non risulta formalizzata catastalmente la servitù passiva dell'uso di parte del mappale 115 a favore del fabbricato contiguo mapp. 115, che funge da corsello di collegamento alla strada pubblica via Zappa.

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

Si segnala, come riportato più dettagliatamente nel successivo capitolo, che l'immobile è gravato da una serie di abusi edilizi, oggetto di pratica di sanatoria diniegata e quindi a tutt'oggi formalmente non definita sul ripristino segnalato della Soprintendenza di Bologna.

La vendita attraverso la procedura giudiziaria richiede a cura e spese dell'aggiudicatario la completa regolarizzazione catastale in relazione alla sanatoria edilizia ed al ripristino dello status quo ante.

3.4 DIFFORMITÀ TRA CATASTO E STATO DI FATTO

Le difformità rispetto allo stato di fatto e le planimetrie catastali sono:

- i pilastri del portichetto abusivo C sono diversi da quelli rappresentati;
- il portico D abusivo verso nord ha un divisorio non presente nelle planimetrie;
- la tettoia abusiva tra deposito e ripostiglio non è presente nelle planimetrie (corpo E1 della 1993);
- il ripostiglio estremo nord non è presente nelle planimetrie 1993 (corpo E3);
- il gazebo nel parco non è presente nelle planimetrie;
- il mappale 362 è censito seminativo, ma è parco abitativo;
- i mappali 364 e 253 sono censiti prati, ma parzialmente coltivati.

3.5 EVENTUALI SCONFINAMENTI

Non sono stati riscontrati sconfinamenti.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*QUESITO 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*

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

SVOLGIMENTO

Le formalità certificate dal notaio sono indicate al par.1

- § -

5. TITOLI ABILITATIVI (LEGITTIMITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ)

*QUESITO 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 ACQUISIZIONE DEI TITOLI

Come anticipato al capitolo 0.5.d sono stati acquisiti i titoli abilitativi

In conclusione, ai fini della legittimità edilizia sono essenziali e probanti:

- C.E. 182/81.

5.2 UTILIZZO RISCONTRATO: abitativo

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

5.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo strumento urbanistico PSC/ RUE vigente è in regime di salvaguardia per adozione del PUG e colloca l'immobile pignorato nella zona *AVP_2S – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud*, regolato delle *Norme Tecniche di Attuazione* di cui al Tomo III, Tit. 4 e lo classifica "*Beni architettonici con area di pertinenza (D.Lgs. 42/2004 – art. 2.2.11)*".

La disciplina del PUG classifica l'area in zona "*Ecosistemi agricoli e naturali*", normata dalle norme tecniche al Capo I e II, mentre la Tavola dei Vincoli in "*Beni paesaggistici / ambientali - D.Lgs. 42/2004*", regolamentate dal PTM, mentre l'edificio è classificato "*Beni architettonici vincolati con decreto - D.Lgs. 42/2004*".

Il combinato disposto delle norme delle zone agricole e delle tutele culturali, oltre agli interventi di ripristino della conformità edilizia, consente sostanzialmente solo interventi riconducibili alla categoria di "RRC - *restauro e risanamento conservativo*", senza ampliamenti o modifica della sagoma e dei prospetti.

Il cespite pignorato e l'uso sono congrui allo strumento urbanistico

5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il cespite pignorato presenta le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:

→ uso abitativo del piano terra del corpo A (uso legittimo magazzino e lavanderia), inoltre con altezza legale minore al limite minimo di 270 cm; la sanatoria possibile è il ripristino dell'uso dello status quo ante;

→ costruzione di un soppalco per uso abitativo del corpo B con alterazione della catena delle capriate; la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

→ uso abitativo del piano terra del corpo B (uso legittimo magazzino), inoltre con altezza legale minore al limite minimo di 170 cm, ma ripristinabile in conseguenza della demolizione del soprastante soppalco; la sanatoria possibile è il ripristino dell'uso dello status quo ante, previa demolizione delle parti edilizia interne;

→ costruzione di tettoia della residenza senza titolo abilitativo (corpo C); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previo demolizione;

→ costruzione di portico per uso lavanderia e asciugatoio, poi perimetrata con opera edilizia senza titolo abilitativo (corpo D); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;

→ costruzione di corpo accessorio per usi vari (lavanderia, rimessa, ripostiglio) (corpo E); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;

→ costruzione di gazebo nel parco con pavimentazione ceramica; la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previo demolizione;

→ modifiche ai prospetti del corpo A residenziale; la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previo ripristino;

→ modifica della perimetrazione del bagno al piano 1 del corpo A; la sanatoria possibile è la procedura onerosa.

5.5 AGIBILITÀ

Il cespite è privo di certificazione abitabilità.

A prescindere dalla carenza, è significativo che successivamente al rilascio della agibilità, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono state oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati.

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

5.6 SANABILITÀ

Le irregolarità riscontrate sono sanabili come precisato dalla tabella 2002:

		2002				costo	PU
		USO					
CORPO	PIANO	*RISCONTRATO*	*CATASTALE*	*LEGITTIMO*	CONS. MQ		
A	TERRA	ABITAZIONE	ABITAZIONE	MAGAZZINO	75,6	7.560 €	100 €
A	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	75,6	0 €	0 €
A	S1	CANTINA	CANTINA	CANTINA	50,2	0 €	0 €
B	TERRA	ABITAZIONE	DEPOSITO	MAGAZZINO	88,2	22.050 €	250 €
B	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABUSIVO	88,2	13.230 €	150 €
C	TERRA	PORTICHETTO	PORTICO	ABUSIVO	25,0	7.500 €	300 €
D	TERRA	LAVANDERIA	PORTICO COMUNE	ABUSIVO	51,6	10.320 €	200 €
E1	TERRA	RIMESSA	ASSENTE	ABUSIVO	22,6	1.130 €	50 €
E2	TERRA	RIPOSTIGLIO	RIPOSTIGLIO	ABUSIVO	32,8	3.280 €	100 €
E3	TERRA	RIPOSTIGLIO	ASSENTE	ABUSIVO	10,5	1.050 €	100 €
F	TERRA	GAZEB PAVIMENT	ASSENTE	ABUSIVO	15,2	1.521 €	100 €
					535,51	**67.641 €**	NETTO IVA

Il costo conformativo della sanatoria è stimato in € 67.641, oltre opere di ripristino, IVA, oneri comunali, oneri tecnici incluso aggiornamento catastale e relativi oneri fiscali, per complessivi € 109.825.

- § -

6. PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

*QUESITO **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*

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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

L'APE n. 05974-237510-2021 del 06/08/2021, redatto da ***** è già depositato nella perizia 2413/21 e consegnato in formato cartaceo originale presso la cancelleria del Tribunale e risulta ancora in regime di validità, fino al 06/08/2031.

- § -

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

QUESITO 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: Imola (BO), via Zappa 7

7.2 CONFINI: l'unità residenziale confina con altre unità residenziali.

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

7.3 DATI CATASTALI

I dati catastali estratti sono riportati al precedente capitolo dedicato.

7.4 PERTINENZE E ACCESSORI

ESCLUSIVE: parco esclusivo;

COMUNI: servitù passiva sul corsello carrabile da via Zappa.

7.5 CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE

Non è mai stata costituita l'amministrazione condominiale.

7.6 INQUADRAMENTO STORICO DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito dal 1936, ristrutturato nel 1982, implementato di opere edili nel 1995 non sanabili, consolidato nel 1999.

7.7 DESCRIZIONE EDILIZIA

7.7.1. IL CONTESTO

Zona collinare molto pregiata ed apprezzata, a pochi km dal capoluogo di Imola, nell'ambito dell'edificio storico "*Villa Muggia*", soggetto a vincolo per dichiarazione di interesse architettonico ai sensi della Legge 1089/39, trascritto a Bologna il 30/10/1995.

Il cespite dispone di un parco esclusivo con oltre 40 alberi di alto fusto oltre che di un appezzamento di terreno agricolo molto apprezzabile per uso complementare alla residenza.

7.7.2. IL FABBRICATO

L'unità pignorata costituisce porzione da cielo a terra del fabbricato ad uso abitativo ex "*Casa dei contadini del podere Bel Poggio*" nel complesso della Villa Muggia progettato dall'Ing. Arch. Piero Bottoni, con annesso locale deposito e relativi accessori confinante verso ovest (quest'ultima esclusa dalla presente procedura), con annessi area cortiliva esclusiva e stradello di accesso

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

dalla strada pubblica via Zappa, oltre a porzioni di terreno agricolo adiacenti.

La corte risulta interamente recintata con rete metallica, dotata di cancello motorizzato sull'ingresso dallo stradello di accesso, pavimentato con betonelle sul percorso interno carrabile, giardino impiantato con piante a basso/medio fusto e prato.

L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra ed una porzione di piano interrato, ha strutture in muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto superiore in tegole.

Tenendo conto degli abusi indicati, la distribuzione interna rilevata è:

– al piano terra: due porticati, un vano soggiorno, una cucina, un vano disimpegno, un ripostiglio, un vano deposito; l'altezza utile interna nei locali al piano terra dell'abitazione (cm 233) è inferiore al minimo consentito per locali abitativi (cm 270);
– al piano primo: tre camere, un bagno, due ripostigli, uno studio ed soggiorno;
– al piano interrato: locali ad uso cantina.

Sull'area esterna sono presenti:

- corpo uso ripostiglio posto sul confine ovest, collegato all'edificio abitativo tramite una tettoia abusiva;
- tettoia abusiva in legno sulla corte verso est.

Si evidenzia che l'edificio abitativo è gravato da un ampio quadro fessurativo di entità rilevante, con interessamento di solai e pareti, la cui origine è verosimilmente riconducibile all'inadeguatezza delle strutture del fabbricato, fermo restando che la proprietà non ha fornito documenti o notizie in merito.

È richiesto pertanto un intervento di riqualificazione delle strutture dell'edificio, previa valutazione statica complessiva dell'edificio.

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

Finiture e dotazioni sono ordinarie e di media qualità, complessivamente in normale stato manutentivo in relazione all'uso ed alla vetustà.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo alimentato a gas, di cui non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed efficienza (all'atto del sopralluogo l'impianto termico era spento).

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

Nell'atto di acquisizione l'aggiudicatario 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 CC.

Il fabbricato e l'appartamento non dispongono di manuali prestazionali e di manutenzione, né di mappe di sottoservizi, di ispezioni, di schemi di quadri elettrici e di collettori idraulici, né infine di linee di impianti.

A maggiore specificazione di quanto anticipato al capitolo 5.5, successivamente alla costruzione ed agibilità del fabbricato, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono stati oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati particolarmente in tema di sicurezza statica e antisismica, salubrità igienico-sanitari (cioè ventilazione e illuminazione

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

naturali), eliminazione di barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, igiene di scarichi idrici, sicurezza di 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 effettivo requisito anche attraverso i sopralluoghi guidati dal Custode.

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 l'immobile.

Non sono stati riscontrati altri impianti tecnologici.

7.7.3. <u>CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA</u>

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 50 cm;*
- *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*

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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

- *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;*
- *al 50%: pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *al 25%: pertinenze esclusive accessorie non comunicanti.*

7.7.4. *CONSISTENZA EFFETTIVA E COMMERCIALE DEL CESPITE*

		1992			CONSI	COEFF	SUP	SUP
		USO			STENZA	COMM	COMM	CALPEST
CORPO	PIANO	*RISCONTRATO*	*CATASTALE*	*LEGITTIMO*	MQ			15,00%
A	TERRA	ABITAZIONE	ABITAZIONE	MAGAZZINO	75,6	0,75	56,70	64,26
A	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	75,6	1,00	75,60	64,26
A	S1	CANTINA	CANTINA	CANTINA	50,2	0,50	25,10	42,67
B	TERRA	ABITAZIONE	DEPOSITO	MAGAZZINO	88,2	0,75	66,15	74,97
B	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABUSIVO	88,2	0,00	0,00	74,97
C	TERRA	PORTICHETTO	PORTICO	ABUSIVO	25,0	0,00	0,00	21,25
D	TERRA	LAVANDERIA	PORTICO COMUNE	ABUSIVO	51,6	0,50	0,00	43,86
E1	TERRA	RIMESSA	ASSENTE	ABUSIVO	22,6	0,00	0,00	19,21
E2	TERRA	RIPOSTIGLIO	RIPOSTIGLIO	ABUSIVO	32,8	0,00	0,00	27,88
E3	TERRA	RIPOSTIGLIO	ASSENTE	ABUSIVO	10,5	0,00	0,00	8,925
F	TERRA	GAZEB PAVIMENT	ASSENTE	ABUSIVO	15,2	0,00	0,00	12,93
				tot	535,51		223,55	455,18
	362A	CORSELLO CONDIVISO		7,50 €			2.120,00	
	362B	CORTE ALBERATA		15,00 €			2.008,00	
		TERRENO		5,00 €	8.249		5.084,00	
				tot			9.212 €	

7.7.5. *CONSISTENZA COMPLESSIVA RILEVATA*

- fabbricati: 535 mq
- corsello e parco alberato: 4.128 mq
- terreni agricoli contigui: 5.084 mq.

7.7.6. *CONSISTENZA COMMERCIALE*

223 mq + parco + terreni agricoli

7.7.7. *CONSISTENZA CALPESTABILE RICHIESTA DAL QUESITO*

La superficie calpestabile (al netto dei muri) è di 455 mq e include le porzioni

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

abusive come evidenzia la tabella 2002 ed esclude parco e terreni contigui.

- § -

8. LOTTI DI VENDITA

QUESITO 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 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 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*

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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 proprietà esecutata.

- § -

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

QUESITO 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

Il cap. 1.3 descrive il vincolo a favore del *Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali,* gravante anche sull'alienabilità**.**

L'analisi urbanistica non riporta vincoli incidenti sull'alienabilità.

- § -

12. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

QUESITO 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

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

Non risultano trascritti, né desumibili dagli atti, diritti demaniali o usi civici.

- § -

13. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>

*QUESITO 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;*

<u>SVOLGIMENTO</u>

13.1 PREMESSA

Non sono stati riscontrati elementi opponibili alla procedura esecutiva e neppure trascrizioni di assegnazione della casa coniugale.

13.2 LOTTI DI VENDITA

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

13.3 CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI BENE PIGNORATO

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

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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.

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.

Lo Scrivente CTU stima quindi preliminarmente il valore del cespite per comparazione al libero mercato e quindi lo adegua con amplificazione o riduzione in relazione alle specificità strutturali (ubicazione, piano, vista, elementi al contorno, dotazioni, potenzialità ecc.) ed alle eventuali minusvalenze accidentali (integrazioni, ripristini, sanatorie, certificazioni ecc) e successivamente, per equiparare le condizioni di vendita del libero mercato con le condizioni forzate delle vendite giudiziari, determina il valore da porre a base della gara giudiziaria attraverso una ulteriore riduzione percentuale.

13.4 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

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

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*.

13.5 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.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c la stima considera eventuali situazioni connesse a:

- *vincoli e oneri giuridici;*
- *necessità di verifiche e oneri per ripristino della abitabilità*
- *necessità di sanatorie*
- *assenza di dispositivi di superamento delle barriere*
- *caranze informative / certificazioni sulla 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

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

13.6 ***STIMA***

		1992b			CONSI	COEFF		SUP	PU
		USO			STENZA	COMM	SUP COMM	CALPEST	
CORPO	PIANO	*RISCONTRATO*	*CATASTALE*	*LEGITTIMO*	MQ			15,00%	1.500 €
A	TERRA	ABITAZIONE	ABITAZIONE	MAGAZZINO	75,6	0,75	56,70	64,26	85.050 €
A	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	75,6	1,00	75,60	64,26	113.400 €
A	S1	CANTINA	CANTINA	CANTINA	50,2	0,50	25,10	42,67	37.650 €
B	TERRA	ABITAZIONE	DEPOSITO	MAGAZZINO	88,2	0,75	66,15	74,97	99.225 €
B	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABUSIVO	88,2	0,00	0,00	74,97	0 €
C	TERRA	PORTICHETTO	PORTICO	ABUSIVO	25,0	0,00	0,00	21,25	0 €
D	TERRA	LAVANDERIA	PORTICO COMUNE	ABUSIVO	51,6	0,50	0,00	43,86	0 €
E1	TERRA	RIMESSA	ASSENTE	ABUSIVO	22,6	0,00	0,00	19,21	0 €
E2	TERRA	RIPOSTIGLIO	RIPOSTIGLIO	ABUSIVO	32,8	0,00	0,00	27,88	0 €
E3	TERRA	RIPOSTIGLIO	ASSENTE	ABUSIVO	10,5	0,00	0,00	8,925	0 €
F	TERRA	GAZEB PAVIMENT	ASSENTE	ABUSIVO	15,2	0,00	0,00	12,93	0 €
				tot	535,51		**223,55**	455,18	335.000 €
	362A	CORSELLO CONDIVISO		10,00 €			2.120,00		21.200,00 €
	362B	CORTE ALBERATA		25,00 €			2.008,00		50.200,00 €
		TERRENO		5,00 €	8.249		5.084,00		25.420,00 €
				tot			9.212 €		96.820 €
						TOTALE	**valore**		**432.000 €**
		COSTO OPERE CONFORMATIVE DA DEMOLIRE + IVA 10%							-74.405 €
		COSTO OPERE CONFORMATIVE E RIPRISTINO CON IVA 10%							-18.700 €
		ONERI SANATORIA							1.000 €
		ONERI TECNICI							-17.720 €
						TOTALE	**riptstini**		**-109.825 €**
						TOTALE	**valore**		**322.000 €**
				RIDUZIONE E ARROTONDAMENTO				5,00%	-16.100,00 €
				BASE ASTA arrotondata					**306.000 €**

Con riferimento alla tabella 1992, combinando i diversi valori ricavati dalla consistenza calcolata, il sottoscritto CTU calcola il più probabile valore di riferimento, al netto dei costi relativi a sanatoria e opere di ripristino, compreso Iva e oneri tecnici necessari, il **VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO** STIMATO **A CORPO** NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, È STIMATO IN **322.000€.**

13.7 VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

Per allineare il valore di mercato alla procedura di vendita giudiziaria, lo Scrivente CTU suggerisce l'applicazione della percentuale di abbattimento

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

nella misura del **5%** e propone il **VALORE A BASE D'ASTA: 306.000,00€**

(*trecentoseimila/00 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

È stato eseguito il rilievo fotografico elaborato 1219 allegato.

- § -

15. ALLEGATI

QUESITO 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

Si ritengono integranti tutti gli allegati alla perizia 511/21 della EI 298/20 la presente relazione 1982 e questi ulteriori allegati:

15.1. Rilievo fotografico 1219/26

15.2. Rilievo integrativo 2005/26

15.3. Elaborato grafico 1993/26

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a

15.4. Visura e planimetria catastale del 31/8/26

15.5. Analisi urbanistica del 31/8/26

15.6. Integrazione Titoli edilizi

15.7. Verbali peritali 2121/26

15.8. CDU (da integrare a vendita avvenuta)

15.9. istanza di liquidazione 2001/26.

- § -

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia 1982/2026 in formato digitale sul portale del Processo Telematico.

In fede, il consulente tecnico incaricato:

Dott. Ing. Marco Maccaferri

Firmato digitalmente

ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
MARCO MACCAFERRI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione: A
N° 3484 / A
Settori civile ambientale, industriale, dell'informazione

FINE DEL DOCUMENTO

Firmato Da: MARCO MACCAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78784a63562e2e8a7f074c60c53598a