

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 92/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 27.01.2025

Contro

Ore 12:00

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 17.10.2024

(comunicazione tramite PEC il 21.10.2024) nomina lo scrivente Arch.

Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Bologna al

n.3393 e con studio in Bologna, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la

procedura in oggetto; il CTU nominato invia accettazione telematica

dell'incarico in data 22.10.2024

Contestualmente al CTU veniva nominato il Custode Giudiziario: Istituto

Vendite Giudiziarie di Bologna (IVG).

Il Giudice dell'Esecuzione formula al CTU i seguenti quesiti:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione

di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del

catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei

registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali

carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al

riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3) effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altre proprietà;

4) elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento;

5) acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.

6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo

strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della

costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o

meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere

dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli

abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia

sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6

giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,

specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per

l'eliminazione degli abusi;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo

19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)

procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente,

salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta

certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia

resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di

euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul

SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali

conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento

dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici

oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e

di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà

essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la

mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo

di riduzione del compenso;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura

millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché

lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le

relative certificazioni;

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

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

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

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

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

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti

di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente

alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza o l'ultimo

rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale inadeguatezza del canone ex

art. 2923, comma 3 c.c.;

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

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

ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo

bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno

in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri

condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile

pignorato;

12) rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla

certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o

servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di

affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto

riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma

c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie

immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di

conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i

solli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione

del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione

dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere

ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data

di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini

sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata

per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone 4

e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno

essere elaborate e purgate preventivamente, prima del deposito -;

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

Il CTU è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari), dell'Agenzia delle Entrate (per l'estrazione di eventuali contratti legittimanti l'occupazione dell'immobile) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato. Le operazioni peritali saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate le operazioni di stima su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice. Con la perizia di stima l'esperto deposita contestualmente la richiesta di liquidazione dei compensi ex art. 161 disp. att. c.p.c.

* * *

Il **primo accesso** è stato eseguito, al secondo tentativo, in modalità forzata in

quanto il Soggetto esecutato risultava irreperibile il giorno 08.11.2024

Presente al sopralluogo l’Avv. Emanuele Bracci (IVG Bologna) Custode Giudiziario nominato. Si allega all’elaborato peritale copia della relazione di primo accesso redatta dal Custode in occasione del primo accesso. (All.00).

* * *

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’ufficio tecnico del Comune di Medicina (BO), con l’Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

PREMESSA

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Licenza edilizia, Concessione, Dia, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione (metodo di raffronto), che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DEL PIGNORAMENTO

Con decreto di pignoramento (nota di trascrizione contenuta nel fascicolo),
trascritto a Bologna il ::://:: presentazione n. al Reg.Gen.n. ::://:: e

Reg.Part.n. : : : : : – atto giudiziario del 23.03.2024 rep. : : : : :; sono stati

pignorati al Sig. : : : : : (: : : : :) – Soggetto esecutato - la quota di 1/1 (intero)

della piena proprietà dei beni oggetto di procedura a favore di : : : : : (: : : : :),

con sede a Conegliano Veneto (TV), ad istanza degli Avv.ti : : : : : e : : : : :

(: : : : : Società tra Avvocati) con Studio a Milano in : : : : :

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, posti in Comune di

Medicina (BO), sono così identificati nella sopra indicata nota di trascrizione.

UNITA' NEGOZIALE n.1

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato

CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	159	89	2		A4		5 vani		
2	159	11	2		A4		0,5 vani		

Via San Vitale ovest snc – Piano T-1

* * *

Vista la consistenza degli immobili, viste le caratteristiche del compendio e

visto lo stato attuale del compendio immobiliare il CTU stabilisce la vendita

in UNICO LOTTO

* * *

- LOTTO UNICO -

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione di

edificio residenziale; il compendio è costituito da appartamento (cielo terra)

posto al piano terreno ed al piano primo, completa il compendio un locale

accessorio, posto in edificio separato, destinato a cantina/deposito. L'edificio

è sito in Comune di Medicina (BO) loc. La Fabbrica – via San Vitale ovest
n.699/A.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, da visura effettuata
in data 21.10.2024 (All.01), risultano catastalmente così intestati ed
identificati

CATASTO FABBRICATI- Comune di Medicina (BO) – codice F083
– ::://:: (Soggetto esecutato) ::://:: - **piena proprietà per 1/1 (intero) in**
regime di separazione dei beni.

CATASTO FABBRICATI – Comune di Medicina (BO) -codice F083

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	159	89	2		A4	1	5 vani	71/71 mq	198,84
2	159	11	2		A4	1	0,5 vani	17/17 mq	19,88

Porzione di edificio residenziale; il compendio è costituito da appartamento
cielo/terra posto al piano terreno e primo; completa un vano cantina (in
edificio autonomo) posto a piano terreno. L'edificio è sito in Comune di
Medicina (BO) – via San Vitale ovest 699/A. L’unità immobiliare è costituita
da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio/sottoscala e soggiorno al piano terreno;
al piano primo, collegato con una scala interna, due camere, disimpegno ed un
bagno (legittimato ripostiglio). Completa in compendio un vano, in edificio
indipendente, destinato a cantina.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 75,00 per l’unità immobiliare
abitativa; una superficie lorda di circa mq. 20,00 per l’unità immobiliare
adibita a cantina.

* * *

Si segnala che è stata riscontrato, in entrambe le planimetrie in archivio, un disallineamento tra il mappale corretto (riscontrabile anche nell’estratto di mappa) e quello erroneamente indicato nel riquadro “spazio riservato per le annotazioni d’ufficio”. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare istanza all’Ufficio del Territorio per il riallineamento dei dati.

* * *

Si segnala, inoltre, che il vano cantina con una sua individuazione catastale specifica viene erroneamente indicata in categoria A4 invece della categoria destinata alle cantine C2. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato per l’allineamento catastale. (segnalato anche nel rogito di provenienza)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali di intestazione, indicati nella visura catastale, e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **CONCORDANO**.

La planimetria catastale vigente **NON CONCORDA** con lo stato dei luoghi rilevato in sede di primo accesso:

- Il piccolo ripostiglio al piano primo è stato trasformato in bagno con accesso diretto da una delle due camere;
- Il vano cantina è difforme dalla planimetria in atti: il piccolo vano è posizionato diversamente ed il locale è stato soppalcato.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato per la regolarizzazione delle planimetrie catastali.

* * *

Si segnala che è stata riscontrato, in entrambe le planimetrie in archivio, un

disallineamento tra il mappale corretto (riscontrabile anche nell'estratto di mappa) e quello erroneamente indicato nel riquadro "spazio riservato per le annotazioni d'ufficio". Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario presentare istanza all'Agenzia del Territorio per il riallineamento dei dati.

* * *

Si segnala, inoltre, che il vano cantina con una sua individuazione catastale specifica viene erroneamente indicata in categoria A4 invece della categoria destinata alle cantine C2. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato per l'allineamento catastale. (segnalato anche nel rogito di provenienza)

PARTI COMUNI E SERVITU'

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del fabbricato, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

In particolare si segnala:

- È compresa la comproprietà del "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano" individuato catasto terreni al foglio 159 mapp.90 - sup. 256 mq. – Accesso comune alle unità immobiliari.
- Comproprietà della lavanderia posta nell'edificio indipendente che accoglie le cantine. Come da rogito di provenienza. La rappresentazione della lavanderia è assente nelle planimetrie catastali

e non è presente in archivi alcun elaborato planimetrico. Sarà a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato per l'allineamento catastale.

* * *

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto di quanto sopra segnalato

per l'individuazione dell'abbattimento del valore di mercato determinato in

perizia e per individuare un idoneo valore di base d'asta.

CONFINI

In confine con parti comuni da più lati, altre proprietà intestate, salvo altri.

VINCOLI ED ONERI

Non risulta costituito condominio. Lo scrivente non ha notizia di eventuale

situazione debitoria con eventuali terzi.

PROPRIETÀ

– ::://:: (Soggetto esecutato) ::://:: - **piena proprietà per 1/1 (intero) in**

regime di separazione dei beni.

La nota di iscrizione al ruolo, presente in atti, indica come recapito del

Soggetto esecutato: ::://::

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto di elaborato peritale sono pervenuti al Soggetto esecutato, in

ragione di piena proprietà di 1/1 (intero) in regime di separazione dei beni, per

atto di compravendita a magistero del Notaio Dott. ::://:: in data 03.10.2005

con repertorio ::://:: (All.07).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ipo-catastale (datata 23.04.2024 – a firma del Notaio Dott.ssa

::://::) depositata dai Creditori procedenti, e parte integrante di questa

relazione, il compendio dei beni pignorati risulta gravato nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., è legittimato alla **sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie.**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Bologna in data 06.10.2005 ai nn. 55722/15354. A garanzia di mutuo fondiario - a favore di Istituto di credito - a carico del Soggetto esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 (intero) degli immobili oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data 17.04.2024 ai nn. 18251/13551 – atto verbale di pignoramento immobili del 23.03.2024 rep. 1843. A favore del Creditore procedente ed a carico del Soggetto esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 (intero) degli immobili oggetto di procedura.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per gli immobili oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare – A4 – appartamento - € 33.405,12

Unità immobiliare – A4 – cantina - € 3.339,84

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Destinazione urbanistica

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono così individuati dalla normativa vigente nel Comune di Medicina (BO).

PSC (Piano Strutturale Comunale) – Approvato con Del.C.C. n.11 del 11.03.2016

- Territorio Urbanizzato
- AUC – Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali (TAV.1)

RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) – Approvato con Del.C.C. n.11 del 11.03.2016 – TAV.1 Classificazione del territorio

- Perimetro territorio urbanizzato
- AUC_A1 – Ambiti Urbani Consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti.

* * *

Indagine edilizia

Lo scrivente ha effettuato, in data 26.11.2024, un accesso all'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio ed ha verificato che non è presente alcuna planimetria d'impianto e che l'unica planimetria catastale presente è quella già prelevata (Portale Sister) dal CTU ed allegata al presente elaborato peritale.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione antecedente al 01.09.1967.**

Dal Comune di Medicina (BO) dopo specifica richiesta di accesso agli atti (PG 0021459/2024 del 22.10.2024), sono stati consegnati per la visione, in formato cartaceo, al CTU i seguenti titoli abilitativi (All.05) che interessano l'immobile oggetto di procedura.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** (ai sensi della L. 47/1985) – N. 35 - P.G. 6996/85 del 14.10.1985 Pratica n.242/85 – Rilasciata il 15.03.1989
STATO LEGITTIMO (ai sensi del art.9 bis del DPR 380/2001 – Agg. alla L. 105/2024)

- **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità** (art.35 comma 14 Legge n.47/1985) – Concessione edilizia in sanatoria n.35 - prot. 6996/85 del 14.10.1985. Rilasciata in data 01.03.1989

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.11.2024 congiuntamente con il Custode giudiziario), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell’elaborato grafico dello stato legittimo (**Concessione Edilizia in Sanatoria** (ai sensi della L. 47/1985) – N. 35 - P.G. 6996/85 del 14.10.1985 Pratica n.242/85) oppure determinate con misurazioni sull’elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo è **stata riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.**

Appartamento:

- sono presenti, al piano terreno, lievi difformità che sono indicate nell’elaborato grafico (sommario rilievo) allegato alla presente perizia

(ALL.06);

– sono state riscontrate, al piano primo, difformità rispetto agli elaborati

allegata al titolo legittimo:

– rispetto al pianerottolo di arrivo le camere hanno una quota di pavimento più alta (+ 23 cm); *sull'elaborato non è rappresentata nessuna variazione di quota.*

– Il ripostiglio, con accesso da una camera, è stato trasformato in bagno.

Il locale non ha i requisiti igienico sanitari per ospitare un bagno o altre attività primarie. Deve essere ripristinata la funzione ripostiglio a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

– L'unità immobiliare presenta un sottotetto, che non è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, con accesso tramite una piccola botola a soffitto. Nessun elaborato, catastale o allegato al titolo edilizio legittimo, rappresenta o incida la presenza di tale spazio. Sarà anche questo spazio da sottoporre a sanatoria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.

Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della L.R. n.23/2004 e dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024)

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità

immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche

introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista

abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza

alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a

seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico

attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria

sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla

dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della

presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg.

alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da

versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo

di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita

dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano

la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non

inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita

dichiarazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, eseguita da

tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione

sismica (sanatoria sismica).

Cantina

- sono presenti difformità, indicate nell’elaborato grafico (sommario rilievo)

allegato alla presente perizia (ALL.06):

- è stata modificata la “facciata” con la trasformazione di una finestra in porta e di una porta in finestra;
- la quota del pavimento risulta a – 44 cm rispetto al piano di campagna;
- il pollaio risulta demolito ed è stato realizzato un soppalco e nello spazio sottostante è stato realizzato un bagno ed una parete attrezzata ad angolo cottura.

Tutte le difformità sopra indicate sono state eseguite senza titolo edilizio ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001 e saranno sanabili anche ai sensi delle norme introdotte dalla L.105/2024.

*Naturalmente rimane sempre possibile il ripristino dello stato dei luoghi secondo lo stato dei luoghi nel titolo legittimo; sarà **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.** incaricare tecnico abilitato per verificare che le operazioni di demolizioni avvengano in sicurezza e non vadano a compromettere la stabilità dell’edificio.*

- Sono presenti impianti tipici un uso abitativo (riscaldamento e acqua calda); non consentiti in locali ad uso cantina. **Il ripristino dello stato dei luoghi all’uso legittimo sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.

Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della L.R. n.23/2004, dall’art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024).

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg. alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita

dichiarazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, eseguita da tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica (sanatoria sismica).

* * *

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (esclusivamente nel caso sia del tipo senza opere) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma attualmente vigente (art.23 commi 1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà facoltativa.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte le parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato per presentare, all'Agenzia del Territorio, le pratiche ed istanze necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

* * *

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato
in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare
un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra
descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata
situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine
specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (All.09)
rilasciato in data 09.12.2024, codice identificativo N. 07481-640761-2024
redatto dall'Arch. Roberto Nanetti (numero accreditamento 07481), valevole
fino al giorno 09.12.2034 - **Classe Energetica G.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo di primo accesso il Proprietario, Soggetto Esecutato, non era
presente e risultava irrintracciabile e l'immobile risultava libero.
L'immobile è ora nella disponibilità, dopo accesso forzoso, del Custode
Giudiziale nominato.

* * *

Sono presenti all'interno dell'immobile oggetto di perizia arredi ed oggetti
personali che non fanno parte della valutazione peritale.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di
Medicina (BO), loc. La Fabbrica, in via San Vitale Ovest n.699/A
Trattasi di porzione cielo terra di edificio residenziale distribuito su due piani
fuori terra oltre ad un sottotetto che non è stato possibile visionare al

sopralluogo (accesso da una piccola botola a soffitto), spazio da sottoporre a sanatoria.

Lo scrivente considera questo spazio non abitabile e non lo considera nella valutazione.

Si accede all'unità immobiliare da uno spazio comune a tutte le unità immobiliari che vi si affacciano.

Il compendio oggetto del procedimento è completato da un vano, in edificio indipendente, posto al piano seminterrato (oltre 30 cm interrato rispetto al piano di campagna).

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 75,00 per l'unità immobiliare abitativa; una superficie lorda di circa mq. 20,00 per l'unità immobiliare adibita a cantina.

* * *

Nello specifico le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di perizia sono:

Appartamento

L'unità immobiliare si presenta in evidente stato di abbandono con evidente necessita di importanti interventi di ripristino e manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare è distribuita in due piani fuori terra (oltre sottotetto non visionabile al sopralluogo).

- Pareti interne sono intonacate e tinteggiate; da indagine esclusivamente visiva si presenta in condizioni che evidenziano lo stato di abbandono; necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria: sono presenti setolature e tracce di muffe o infiltrazioni.

- Pavimenti, monocale e bagno il medesimi, sono in uno stato di

conservazione in linea con la pessima condizione dell'immobile;

- I serramenti interni sono tutti da rivedere o da sostituire; tutte da rivedere

le ferramente;

- Infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera; sicuramente

realizzati molti anni addietro e necessaria verifica delle specifiche

condizioni sia dell'infisso che delle ferramente; non sono presenti oscuranti

del tipo avvolgibile in pvc; sono presenti inferiate fisse alla finestra. Il

portoncino che affaccia sulla corte è del tipo non blindato con un doppio

vetro in alluminio anodizzato.

- impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con punti luce e prese; non

funzionante (utenza disattivata). *Non è possibile verificare lo stato di*

conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali

danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la

verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.

- L'angolo cottura, in pessime condizioni, presenta rivestimento alle pareti

attrezzate; sono presenti le utenze tipiche delle cucine. *Non è possibile*

verificare lo stato di conservazione e la corretta manutenzione degli

impianti e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica

e la eventuale manutenzione.

- Bagno pt: senza ventilazione naturale e mancante aspirazione forzata.

Pavimentazione e pareti con finitura in materiale ceramico; sono presenti

tutti gli elementi con doccia. Le rubinetterie sono tutte presenti al

sopralluogo. Il tutto in condizioni di evidente abbandono. *Non è possibile*

verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione

dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico

del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.

- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo costituito caldaia a parete per riscaldamento e produzione acs. Impianto non funzionante al sopralluogo; Nel bagno è presente un termo arredo e nel resto dei vani termosifoni tradizionali. *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino prima di ogni accensione.*

Cantina

L'unità immobiliare con si presenta in evidente stato di abbandono con evidente necessita di importanti interventi di ripristino e manutenzione straordinaria. Si accede al vano da uno spazio comune scoperto. Il locale, seminterrato, presenta suo interno un soppalco in metallo e legno. Sono presenti all'interno finiture ed impianti assimilabili ad una attività abitativa. Uso non consentito e *sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* ripristinare lo stato legittimo.

Lo stato di conservazione è quello evidente dell'abbandono e dell'incuria; necessari interventi di manutenzione straordinaria in particolare per ripristinare l'uso legittimo

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.11.2024 congiuntamente con il Custode giudiziario), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi

con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate

nell'elaborato grafico dello stato legittimo (**Concessione Edilizia in Sanatoria** (ai sensi della L. 47/1985) – N. 35 - P.G. 6996/85 del 14.10.1985

Pratica n.242/85) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo è **stata riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.**

Appartamento:

- sono presenti, al piano terreno, lievi difformità che sono indicate nell'elaborato grafico (sommario rilievo) allegato alla presente perizia (ALL.06);

- sono state riscontrate, al piano primo, difformità rispetto agli elaborati allegata al titolo legittimo:

- rispetto al pianerottolo di arrivo le camere hanno una quota di pavimento più alta (+ 23 cm); *sull'elaborato non è rappresentata nessuna variazione di quota.*

- Il ripostiglio, con accesso da una camera, è stato trasformato in bagno. Il locale non ha i requisiti igienico sanitari per ospitare un bagno o altre attività primarie. Deve essere ripristinata la funzione ripostiglio a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

- L'unità immobiliare presenta un sottotetto, che non è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, con accesso tramite una piccola botola a soffitto. Nessun elaborato, catastale o allegato al titolo edilizio legittimo, rappresenta o incida la presenza di tale spazio. Sarà anche questo spazio da sottoporre a sanatoria, a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario.

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le

altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.

Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle

tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della

L.R. n.23/2004 e dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024)

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e

non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al

momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità

immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche

introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista

abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza

alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a

seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico

attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria

sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla

dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della

presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg.

alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da

versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

*A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita dichiarazione, **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario**, eseguita da tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica (sanatoria sismica).*

Cantina

– sono presenti difformità, indicate nell'elaborato grafico (sommario rilievo) allegato alla presente perizia (ALL.06):

- è stata modificata la "facciata" con la trasformazione di una finestra in porta e di una porta in finestra;
- la quota del pavimento risulta a – 44 cm rispetto al piano di campagna;
- il pollaio risulta demolito ed è stato realizzato un soppalco e nello spazio sottostante è stato realizzato un bagno ed una parete attrezzata ad angolo cottura.

Tutte le difformità sopra indicate sono state eseguite senza titolo edilizio ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e saranno sanabili anche ai sensi delle norme introdotte dalla L.105/2024.

*Naturalmente rimane sempre possibile il ripristino dello stato dei luoghi secondo lo stato dei luoghi nel titolo legittimo; sarà **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario**, incaricare tecnico abilitato per verificare che le operazioni di demolizioni avvengano in sicurezza e non vadano a*

compromettere la stabilità dell'edificio.

- Sono presenti impianti tipici un uso abitativo (riscaldamento e acqua calda); non consentiti in locali ad uso cantina. **Il ripristino dello stato dei luoghi all'uso legittimo sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.

Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della L.R. n.23/2004, dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024).

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico

attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg. alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita dichiarazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, eseguita da tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica (sanatoria sismica).

* * *

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (esclusivamente nel caso sia del tipo senza opere) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma attualmente vigente (art.23 comma 1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà facoltativa.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte le parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzii le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

Sarà *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* incaricare un Tecnico abilitato per presentare, all'Agenzia del Territorio, le pratiche ed istanze necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

* * *

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità di eventuali impianti privi di certificazione o comunque non a norma, essendosi tenuto conto del loro stato attuale nella determinazione del prezzo, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

Il sopralluogo, la verifica degli impianti esclusivamente visiva e lo stato dei luoghi non permette la determinazione dello stato di manutenzione e la corretta conservazione dalla realizzazione ad oggi; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico esperto ed abilitato per una verifica puntuale degli stessi; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi necessari a ripristinare conformità e riallineamento con la norma vigente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Riferimento al D.P.R. N.138 del 23.03.1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96- In particolare con riferimento All."C".

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della

superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P,

T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma dei della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.

- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.

- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.

- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i

vani principali.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la

superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

La superficie commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

Consistenza commerciale del bene oggetto di stima

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici

commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
appartamento	mq. 75,00	100%	mq.75,00
cantina	mq. 20,00	25%	mq. 5,00
TOTALE Superficie commerciale			mq. 80,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto **le unità immobiliari sono stimate a corpo e non a misura.**

STIMA DEL BENE

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

Criterio di stima adottato

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare, e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscano con prudenza nel proprio interesse e senza costrizioni.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili comparabili per caratteristiche ed

appetibilità al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una

preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato,

praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima. La

valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico

sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con

caratteristiche simili a quello oggetto di stima presso agenzie di

intermediazione immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa inoltre sull'analisi di valori desumibili da pubblicazioni

specializzate (dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati

dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI;

dall'Associazione Professionale FIAIP; Borsinoimmobiliare.it.

• *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, riferiti al

primo semestre del 2024 - Comune di Medicina – Periferia/Capoluogo

periferia - Codice D1

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili

- Stato conservativo Normale - minimo: 1.450,00 € massimo:

1.900,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Abitazioni di tipo economico

- Stato conservativo Normale - minimo: 1.250,00 € massimo:

1.600,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

• *Osservatorio immobiliare 2024 - FIAIP* – Report settembre 2023-Giugno

2024 – Comune di Medicina – Capoluogo

- Compravendita Abitazioni – buono stato

- minimo: 1.600,00 € massimo: 1.800,00 € (mq. di sup. lorda

commerciale)

- Compravendita Abitazioni – da ristrutturare

- minimo: 800,00 € massimo: 1.200,00 € (mq. di sup. lorda

commerciale)

- Borsinoimmobiliare.it - Comune di Medicina – Capoluogo.

- Abitazioni in stabili di 1^ fascia - minimo 1.935,00 €/mq e massimo 2.557,00 €/mq.

- Abitazioni in stabili di fascia media - minimo 1.545,00 €/mq e massimo 1.810,00 €/mq.

- Abitazioni in stabili di 2^ fascia - minimo 1.720,00 €/mq e massimo 2.362,00 €/mq.

I beni in oggetto (subject) vengono stimati, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con il metodo detto del Confronto di Mercato (MCA); un approccio metodologico, ormai concordemente accreditato nella teoria e nella prassi.

A seguito di ricerca di mercato si è proceduto alla ricerca di elementi comparabili (comparable) facenti parte dello stesso segmento di mercato immobiliare, con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona dell'oggetto in valutazione o in zone limitrofe con caratteristiche simili.

La ricerca si è svolta attraverso le offerte immobiliari (asking price) presenti sui principali portali di offerte immobiliari (Immobiliare.it; casa.it); sono stati scelti immobili con annunci presenti sul mercato da non oltre sei/dodici mesi in quanto si è considerato questo un periodo di tempo ragionevole per la vendita di immobili di questo genere una volta posti sul mercato.

Il procedimento prevede che, costruito il campione di comparazione, si

effettui un “processo di aggiustamento”, nel caso di specie di tipo qualitativo,

per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche

ed estrinseche) del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Le caratteristiche intrinseche valutate sono state la dimensione complessiva

dell’unità immobiliare, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture

adottate e lo stato di manutenzione delle stesse; si specifica che le fonti dirette

così reperite sono considerate dallo scrivente legittime e veritiere.

Alla richiesta riportata sui portali ed acquisita come comparabile è stata

applicata una riduzione, prassi comune e consolidata nelle trattative di

compravendita, dedotta dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle

abitazioni in Italia” pubblicato da Banca d’Italia per il 2^a trimestre del 2024,

che indica uno sconto medio sui prezzi di offerta del 8,5%.

Sono stati reperiti, nel Comune di Medicina, con una certa difficoltà, visto

l’oggetto di esecuzione, tre immobili che possono essere comparati con il

bene oggetto della presente perizia estimativa:

- Comune di Medicina Loc. Fiorentina – Stato: abitabile – Piano terreno -

mq. 87 - Libero parzialmente arredato - prezzo richiesto € 104.000,00.

Ipotizzando un usuale sconto del 8,5% da applicare sulla richiesta si ha un

prezzo di circa 95.000,00 €.

- Comune di Medicina loc. Buda – da ristrutturare – Piano terzo – mq. 90 –

Libero - prezzo richiesto € 65.000,00. Ipotizzando un usuale sconto del

8,5% da applicare sulla richiesta si ha un prezzo di circa 59.500,00 €.

- Comune di Medicina loc. Villa Fontana– da rivedere – Piano terreno - mq.

60 – Libero - prezzo richiesto € 78.000,00. Ipotizzando un usuale sconto

del 8,6% da applicare sulla richiesta si ha un prezzo di circa € 71.000,00.

Valutazione del bene

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e descritto precedentemente nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione dell'immobile, della situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, del suo stato di conservazione, della situazione urbanistica/edilizia, alla luce delle informazioni, dirette ed indirette, acquisite si può individuare e determinare in €/mq 800,00 (settecento/00) l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

Alloggio mq. 800,00 x €/mq. 80,00 = € 64.000,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è di € 64.000,00 (sessantaquattromila/00).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del mercato immobiliare; del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione urbanistica/edilizia riscontrata e del fatto che l'immobile sia locato.

A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 15%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 64.000,00 x 15% (a dedurre)	=€	9.600,00
€ 64.000,00- € 9.600,00	=€	54.400,00

Valore a base d’asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio è di € 54.400,00 (cinquantaquattromilaquattrocento/00).

Arrotondato per difetto ad € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

* * *

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio comparativo sintetico. Si precisa che **la stima è sempre a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene**; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene *"non alterano il valore complessivo di stima indicato"*.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara sin da ora a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore

chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 20 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

ELENCO ALLEGATI

0. Copia verbale di primo accesso e relazione del Custode (del 08.11.2024)

1. Visure catastali (agg. Al 21.10.2024)

- Visura attuale sintetica per soggetto
- Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa

3. Planimetria catastale vigente

4. Inquadramento urbanistico normativa vigente

5. Precedenti edilizi

6. Rilievo sommario (del 08.11.2024)

7. Copia atti di provenienza del bene (Rogito compravendita)

8. Note di trascrizione

- Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

9. Copia Attestato di certificazione energetica (APE)

Documentazione fotografica (n°8 pagine – n° 15 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

CONSEGNATI A PARTE

- Attestati Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)
- N.1 CD-Rom contenente:
 - perizia senza nomi (Pdf);
 - perizia senza nomi (Word);
 - perizia con nomi (Word);
 - documentazione fotografica (Pdf);
 - piante (Pdf);
 - Copia APE (Pdf);