

Architetto ROBERTO NANETTI

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 310/13

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 24.11.2014

Contro

Ore 12:40

Debitori eseguiti

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 20.06.2014 convocava 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; nell'udienza del 30.06.2014 alle ore 8:30 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

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

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

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

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

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Il primo accesso all'unità immobiliare, sita in Comune di Imola - Frazione di Ponticelli - loc. Mezzo Colle (Bo), in via Murazze n.2 (già via Bianone n.1)

è stato eseguito dallo scrivente il giorno **16.07.2014** alla presenza del **Sig.**

:::: // :::: (Soggetto esecutato), comproprietario dell'immobile in ragione di

1/2 (un mezzo).

Si allega copia del Verbale di 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

Bologna, 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 DI 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

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA (Licenza edilizia, Concessione, Dia, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di 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 commerciale del bene, al fine di

migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15% ed il 40% del

valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento, trascritto a Bologna il 18.06.2013,

presentazione n.18, al Reg.Gen.n. 23493 e Reg.Part.n. 15727 (All.10), sono

stati pignorati ai **Sigg.** **:::: // :::: (:::: // ::::)** e **:::: // :::: (:::: // ::::)**,

proprietari ciascuno per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, a favore di **Emil**

:::: // :::: (:::: // ::::) ad istanza dell'Avv. **:::: // ::::** con Studio a Bologna in

via **:::: // ::::** n.10, i seguenti immobili:

un immobile ad uso abitazione, immobile ad uso deposito/magazzini, e

numero tre appezzamenti di terreno posti in Comune di Imola, Fraz.

Ponticelli, loc. Mezzo Colle in via Murazze n.2, e precisamente:

1. **Piena proprietà di 1/1** di un immobile ad uso abitazione, immobile ad

uso deposito/magazzini ai piani terra, primo ed interrato;

gli immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come

segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	208	150	4		A2		9,5 vani	
2	208	150	5		C2		100 mq.	

CATASTO TERRENI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	Porz.	Qual/cl	SUP.(ha.are.ca)	Ded.	R.D. €	R.A. €
3	208	189		terreno	00.0079			
4	208	192		terreno	00.00.56			
5	208	193		terreno	00.14.88			

Il CTU dispone, vista la complementarietà degli immobili, la vendita in un

UNICO LOTTO.

- LOTTO UNICO -

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di un immobile cielo/terra ad uso abitazione al piano terreno e primo ed interrato, ad uso deposito al piano terreno e piano primo e numero tre appezzamenti di terreno, sito nel Comune di Imola Frazione Ponticelli e loc. Mezzo Colle, in via Murazze n.2. Nello specifico composto da abitazione al piano terreno e primo con annesse cantina e centrale termica al piano interrato; locali ad uso deposito al piano terreno e primo e comunicanti con l'alloggio; corte pertinenziale (B.C.N.C.) e numero tre appezzamenti di terreno, senza edifici sovrastanti, adiacenti tra loro. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 190 per l'alloggio; di circa 70 mq. per cantina e centrale termica; di circa mq. 8,5 per il terrazzo; di circa mq. 125 per i depositi; di circa mq. 850 per la corte pertinenziale; e circa mq. 1.623 (catastalmente determinati) per i terreni agricoli.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto delle presente relazione di stima, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI - del Comune di Imola beni intestati a:

1. // (**Soggetto esecutato**) nato a Messina il 16.12.1960 (.... //)

proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.

2. // (**Soggetto esecutato**) nata a Barletta il 07.10.1972 (.... //)

proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.

CATASTO FABBRICATI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	208	150	4		A2	2	9,5 vani	1.422,84
2	208	150	5		C2	7	100 mq.	185,92

CATASTO TERRENI - del Comune di Imola beni intestati a:

1. :::: // :::: (Soggetto esecutato) nato a Messina il 16.12.1960 (:::: // ::::)

proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.

2. :::: // :::: (Soggetto esecutato) nata a Barletta il 07.10.1972 (:::: // ::::)

proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.**CATASTO TERRENI** – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	Porz.	Qual/cl	SUP.(ha.are.ca)	Ded.	R.D. €	R.A. €
3	208	189		Vign./2	00.0079	BA2B	1,09	0,82
4	208	192		Sem.Arb./4	00.00.56	BA2B	0,24	0,23
5	208	193		Sem.Arb./4	00.14.88	BA2B	6,38	6,15
totale					00.16.23		7,71	7,20

Immobile cielo/terra ad uso abitazione al piano terreno e primo ed interrato, ad uso deposito al piano terreno e piano primo e numero tre appezzamenti di terreno, sito nel Comune di Imola Frazione Ponticelli e loc. Mezzo Colle, in via Murazze n.2. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 190 per l'alloggio; di circa 70 mq. per cantina e centrale termica; di circa mq. 8,5 per il terrazzo; di circa mq. 125 per i depositi; di circa mq. 850 per la corte pertinenziale; e circa mq. 1.623 (catastralmente determinati) per i terreni agricoli.

La corte pertinenziale é individuata al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Imola (Bo) - Bene comune non censibile dal 14.03.2003

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	208	150	1					

L'area di sedime del fabbricato e l'annessa corte sono distinti al:

CATASTO TERRENI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	Porz.	Qual/cl	SUP.(ha.are.ca)	Ded.	R.D. €	R.A. €
1	208	150		Ente Urb.	00.10.74			

Nella visura è indicato erroneamente il civico 10, invece del civico 2.

La base imponibile per l'imposta unica comunale (IMU) e tributo per beni indivisibili (TASI) ammonta, con riferimento all'art.13 del DL 201/2011, ad € 239.037,12 per l'alloggio; € 31.234,56 per i depositi; ed € 1.215,00 per i terreni agricoli.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali indicati nella visura catastale (da All.01 ad All.G) e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano.**

PARTI COMUNI E SERVITU'

La vendita viene fatta con tutte le pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù del detto immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in particolare con quota proporzionale delle cose vani e spazi comuni per legge, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nei rogiti di provenienza.

CONFINI

In confine con via Murazze, confinanti tra loro.

VINCOLI ED ONERI

Nessuno.

PROPRIETÀ

CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI del Comune di Imola

beni intestati a:

1. :::: // :::: (Soggetto esecutato) nato a Messina il 16.12.1960 (::: // :::),

residente a Imola in via Murazze n.2, **proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.**

2. :::: // :::: (Soggetto esecutato) nata a Barletta il 07.10.1972 (::: // :::),

residente a Imola in via Murazze n.2, **proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Innocenzo Tassinari rep. 130035/32270 del 29.07.2003(All.08) e trascritto a Bologna il 06.08.2003 all'art.26768 , i Soggetti esecutati hanno acquistato pro-indiviso ed in parti uguali tra loro la piena proprietà in ragione di 1/1 (intero) dei beni oggetto di esecuzione.

E' stato costituito un fondo patrimoniale, in data 21.06.2011, a Rogito del Notaio Dott. :::: // :::: rep. 8665/5779 e trascritto a Bologna il 22.06.2011 al n. part.16888 (All.09/A), che gravava sugli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione.

Il sopra citato fondo patrimoniale è stato revocato con sentenza a seguito della causa civile N.r.g. 101157/2012 (Attore principale: :::: // :::) e relativa sentenza N. 20048/14 (All.09); la revoca è stata trascritta e si allega alla presente perizia copia della nota di trascrizione (All.09/B).

Nell'estratto riassunto dell'Atto di matrimonio (All.13) tra le annotazioni compare ancora la presenza del fondo patrimoniale e non si fa menzione della revoca.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in

ragione di 1/1 (intero) degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare i

Soggetti esecutati erano tra loro **coniugati in regime di separazione legale**

dei beni. (All.08); i Soggetti esecutati hanno acquistato pro-indiviso ed in

parti uguali tra loro la piena proprietà in ragione di 1/1 (intero).

Nell'estratto riassunto dell'Atto di matrimonio (All.13) tra le annotazioni

compare ancora la presenza del fondo patrimoniale e non si fa menzione

della revoca.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuno.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spesa della procedura

(relativamente ai beni in oggetto):

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: iscritta il 24.04.2008 reg.part. 4967 e reg.gen. 25088,

derivante da concessione di mutuo fondiario, a carico dei Soggetti esecutati e

gravante sui beni oggetto di esecuzione.

Ipoteca giudiziale: iscritta il 18.05.2012 reg.part.2722 reg.gen. 19427,

decreto ingiuntivo, a carico dei Soggetti esecutati; gravante sugli immobili

oggetto della presente esecuzione.

Trascrizioni

Trascrizione a favore: del 06.08.2003 - Reg.Part. 26768 Reg.Gen. 40407-

Atto di Compravendita rep. 130035/32370 del 29.07.2003 - Immobili

oggetto della presente esecuzione.

Trascrizione a favore e contro: del 22.06.2011 - Reg.Part. 16888 Reg.Gen.

27112 - Costituzione di fondo patrimoniale rep. 8665/5779 del 21.06.2011 -

Gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione.

Trascrizione contro: del 04.09.2012 - reg.part. 25038 reg.gen. 34684 -

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Tribunale

rep.2982/2012 del 03.08.2012 - a carico dei Soggetti esegutati - gravante i

beni oggetto di esecuzione.

Trascrizione Pignoramento immobiliare: trascritto il 18.06.2013

reg.part.n.15727 e reg.gen.n.23493 a favore di Creditore procedente della

presente esecuzione; contro i Soggetti esegutati; gravante su tutti gli

immobili oggetto della presente procedura di esecuzione.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro e secondo il regime fiscale

vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore

edilizia privata – del Comune di Imola sono state rilevate le seguenti

indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano

gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Destinazione urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Imola:

PRG Vigente: Zona Omogenea Ef (art.16 - NTA)

PSC e RUE: Adozione (Del. C.C. n.41 del 27.03.2013) vige il regime di

salvaguardia.

- **PSC:** Territorio rurale (capo 5.6 - NTA) - AVP Ambiti ad alta vocazione

produttiva agricola (art.5.6.9 - NTA)

- **PSC:** AVN (Ambiti di Valore Naturale e Ambientale) - Alvei attivi, fasce

di tutela e pertinenza fluviale, zone di tutela naturalistica, zone di

interesse naturalistico-paesaggistico-ambientale, sistema della aree

forestali, zone umide. calanchi, salse (art.5.6.7)

- **RUE** - Territorio Rurale (Titolo 4) - AVP_3 - Ambiti ad alta vocazione

produttiva agricola pedecollinare

Immobile realizzato in data antecedente il 01/09/1967.

Da accertamenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di

Imola, sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni

oggetto della presente stima (da All.06 a All.06/H):

o **Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi artt. 8 e 9 L.R. 31/2002** –

Prot.n.36150 del 16.07.2004 pratica n.708: per la ristrutturazione con

demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato posto in via Bianone

distinto al N.c.f. fog.208 mapp.150 . (All.06)

o **Ordine di non procedere ai lavori:** Pg 45003 del 09.09.2004 -non dar

corso ai lavori di cui alla DIA pg. 36150 del 16.07.2004. (All.06/A)

o **annullamento ordine di non dar corso ai lavori:** PG 54215 del

25.10.2004 (All.06/B)

o **Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi artt. 8 e 9 L.R. 31/2002** –

Prot.n. 44191 del 30.08.2007 pratica n.937: opere di finitura alla DIA

n.708/2004. (All.06/C)

o **Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi artt. 8 e 9 L.R. 31/2002** –

Prot.n. 61037 del 03.12.2009 pratica n.1114: variante in corso d'opera alla

DIA pg. 44191 del 30.08.07 n.937 (All.06/E).

o **Comunicazione di fine lavori:** pg. 32252 del 01.07.2010.(All.06/F)

o **Certificato di conformità edilizia e agibilità - L.R. n.31/2002:** domanda

presentata in data 30.06.2010 pg.31927 - Rilasciata per silenzio assenso

atto n. 231/2010 - pg 46402 del 29.09.2010 (All.06/G)

Durante il sopralluogo (eseguito il 16.07.2014) lo scrivente ha riscontrato

che l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che lo ha

legittimato (**DIA** – Prot.n. 61037 del 03.12.2009 pratica n.1114).

Le difformità nei due piani fuori terra consistono esclusivamente in

interventi di manutenzione straordinaria sanabili con la presentazione, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di una SCIA a sanatoria;

sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche i diritti di

segreteria richiesti per la presentazione del titolo edilizio e le eventuali

sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione comunale al momento

della presentazione; sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le

competenze professionali del Tecnico incaricato della presentazione.

Sempre nei piani fuori terra lo scrivente ha riscontrato che i locali destinati a

deposito/magazzino (presenti sia al piano terreno che al piano primo) sono

utilizzati come spazi abitativi (soggiorno, cucina, camere), devono essere

ripristinati i vani ad uso deposito ed eliminati eventuali impianti (utenze di

cucina). Conseguentemente dovranno essere realizzati nuovi impianti per la

cucina in vani adibiti a funzione abitativa.

Il pergolato previsto su fronte è stato coperto con una copertura fissa, ma non

essendo permessa la realizzazione di tettoie la copertura abusivamente

realizzata deve essere rimossa e lasciato il solo pergolato, già autorizzato dal

titolo edilizio (**DIA** – Prot.n. 61037 del 03.12.2009 pratica n.1114).

Tutti gli interventi e le opere per ripristinare i luoghi allo stato legittimo sono

a totale onere e carico del futuro aggiudicatario; tali opere di ripristino non

necessitano di alcun titolo edilizio, ma esclusivamente di una comunicazione

di avvenuto ripristino da presentare all'Amministrazione comunale.

Al piano interrato, oltre ad interventi di manutenzione straordinaria sanabili

con la SCIA in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

sono presenti due vasti ampliamenti non legittimati da alcun titolo e, secondo

le norme vigenti, **non sanabili.**

Gli ampliamenti consistono in un vasto spazio (attualmente al grezzo) e

dell'utilizzo di un "vuoto tecnico"; tale situazione **non è sanabile** e perciò

sono necessari interventi di ripristino consistenti nel riempire i vani in modo

da renderli inagibili e tamponare ogni tipo di varco per l'accesso. Tutti gli

interventi e le opere per rendere i luoghi conformi allo stato legittimo sono a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario; tali opere di ripristino non

necessitano di alcun titolo edilizio, esclusivamente di una comunicazione di

avvenuto ripristino da presentare all'Amministrazione comunale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 16.07.2014 (primo accesso) l'immobile è nella piena

disponibilità dei Soggetti esecutati e del loro nucleo familiare.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di

Imola, Frazione Ponticelli, loc. Mezzo Colle, in via Murazze n.2; in un

territorio prettamente a vocazione agricola, in posizione pedecollinare.

La frazione di Ponticelli dista circa 10 Km dalla Città di Imola; l'immobile

oggetto di procedura dista circa 4 Km dalla Frazione di Ponticelli, al quale è

collegato con una strada parzialmente asfaltata. Il servizio di trasporto

pubblico collega Ponticelli con Imola.

Trattasi di un edificio cielo/terra costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato; è inserito in una vasta area cortiliva, unita senza soluzione di continuità, con gli appezzamenti di terreno agricolo ed insieme costituiscono il verde pertinenziale dell'edificio.

L'edificio, essendo posizionato in posizione pedecollinare, gode di una ampia e godibile visuale panoramica sulla Valle del Santerno.

L'edificio è costituito da un appartamento che occupa parte del piano terreno e parte del piano primo, con annessa cantina e centrale termica al piano interrato; completano l'edificio dei vani adibiti a magazzino/deposito posti al piano terra e primo e direttamente connessi con l'alloggio.

Questi spazi adibiti a deposito sono impropriamente utilizzati come spazi abitativi e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario sanare l'uso improprio dei locali, come già precedentemente descritto.

Il piano interrato è stato abusivamente ampliato fino ad interessare tutto, ed oltre, il sedime dell'edificio, ma tale situazione non consentita dalla normativa vigente dovrà essere ripristinata e resa conforme ai titoli edilizi ed alla normativa a totale onere e carico del futuro aggiudicatario in quanto tale situazione non è sanabile.

L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e si può facilmente notare che i lavori sono stati ultimati pochi anni addietro.

Nella realizzazione sono stati utilizzati accorgimenti costruttivi ed impiantistici indirizzati verso il risparmio energetico (pannelli solari, riscaldamento a pavimento, tamponamenti realizzati con buone

caratteristiche isolanti, ecc...).

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai in legno, tetto del tipo ventilato con struttura in legno e manto di copertura in laterizio; i tamponamenti esterni sono realizzati in laterizio con cappotto esterno isolante; la finitura esterna è in intonaco tinteggiato (ottime condizioni) con inserti in mattoni ed in pietra naturale.

Si accede alla proprietà dalla via Murazze mediante un cancello in metallo con comando a distanza, il piazzale per il parcheggio delle auto è realizzato con una pavimentazione in ghiaietto; tutta la vasta area cortiliva (area di pertinenza più appezzamenti di terreno agricolo) risulta ben tenuta, piantumata a prato e con alberature ed arbusti, sono presenti camminamenti pedonali in cotto ed in pietra ed è presente un funzionante sistema di illuminazione esterna; tutta l'area è recintata.

Tutte le finestre sono dotate di inferriate fisse, le porte finestre presentano inferriate con chiusura di sicurezza; è presente la predisposizione per un impianto antifurto.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da un termo-camino a pellet posto all'interrato coadiuvato da un impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria; il gas da cucina è fornito da un impianto a gpl con bombolone posto interrato all'interno della proprietà ed in prossimità dell'accesso.

Sistema di scarico delle acque reflue realizzato con un sistema di fitodepurazione (con percolatore e degrassatore).

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 190 per l'alloggio; di circa 70 mq. per cantina e centrale termica; di circa mq. 8,5 per il terrazzo; di circa

mq. 125 per i depositi; di circa mq. 850 per la corte pertinenziale; e circa mq.

1.623 (catastalmente determinati) per i terreni agricoli.

Nello specifico le caratteristiche sono:

Edificio (alloggio e depositi)

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimento realizzato in gres porcellanato 30x30;
- Infissi in legno con vetro camera, in buone condizioni e con ferramenta, al momento del sopralluogo, funzionanti; esternamente sono presenti inferriate di metallo e inferriate apribili di sicurezza; oscuramento garantito da scuri in alluminio verniciato di colore bruno verniciato; all'interrato sono state realizzate (da sanare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) delle finestre in pvc con vetro camera ed affaccio su buffa.
- Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in tamburato e laccate, in buone condizioni e con ferramenta, al momento del sopralluogo, funzionanti.
- i bagni si presentano in buone condizioni, con pavimento e rivestimento in ceramica, completi di tutti i sanitari e con doccia; tutti sono dotati di ventilazione/illuminazione naturale; nei bagni sono presenti elementi di termo arredo; le rubinetterie sono, al momento del sopralluogo, presenti e funzionanti.
- Impianto idrico funzionante, acqua calda sanitaria prodotta anche con l'ausilio di impianto di pannelli solari;
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia presente in tutti i vani e funzionante;

- impianto di riscaldamento presente in tutti i vani e del tipo a pannelli

radianti a pavimento; presenza di termo arredo nei bagni; **Terreno**

Agricolo

- terreno senza edifici sovrastanti, con piantumazione a prato con alberature

ed arbusti; completamente recintato, confinante con la corte esclusiva

dell'edificio ed utilizzato come giardino e non come terreno agricolo.

segue l'orografia del terreno .

Durante il sopralluogo (eseguito il 16.07.2014) lo scrivente ha riscontrato

che l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che lo ha

legittimato (DIA – Prot.n. 61037 del 03.12.2009 pratica n.1114).

Le difformità nei due piani fuori terra consistono esclusivamente in

interventi di manutenzione straordinaria sanabili con la presentazione, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di una SCIA a sanatoria;

sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche i diritti di

segreteria richiesti per la presentazione del titolo edilizio e le eventuali

sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione comunale al momento

della presentazione; sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le

competenze professionali del Tecnico incaricato della presentazione.

Sempre nei piani fuori terra lo scrivente ha riscontrato che i locali destinati a

deposito/magazzino (presenti sia al piano terreno che al piano primo) sono

utilizzati come spazi abitativi (soggiorno, cucina, camere), devono essere

ripristinati i vani ad uso deposito ed eliminati eventuali impianti (utenze di

cucina). Conseguentemente dovranno essere realizzati nuovi impianti per la

cucina in vani adibiti a funzione abitativa.

Il pergolato previsto su fronte è stato coperto con una copertura fissa, ma non

essendo permessa la realizzazione di tettoie la copertura abusivamente

realizzata deve essere rimossa e lasciato il solo pergolato, già autorizzato dal

titolo edilizio (**DIA** – Prot.n. 61037 del 03.12.2009 pratica n.1114).

Tutti gli interventi e le opere per ripristinare i luoghi allo stato legittimo sono

a totale onere e carico del futuro aggiudicatario; tali opere di ripristino non

necessitano di alcun titolo edilizio, ma esclusivamente di una comunicazione

di avvenuto ripristino da presentare all'Amministrazione comunale.

Al piano interrato, oltre ad interventi di manutenzione straordinaria sanabili

con la SCIA in sanatoria *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,*

sono presenti due vasti ampliamenti non legittimati da alcun titolo e, secondo

le norme vigenti, **non sanabili**.

Gli ampliamenti consistono in un vasto spazio (attualmente al grezzo) e

dell'utilizzo di un "vuoto tecnico"; tale situazione **non è sanabile** e perciò

sono necessari interventi di ripristino consistenti nel riempire i vani in modo

da renderli inagibili e tamponare ogni tipo di varco per l'accesso. Tutti gli

interventi e le opere per rendere i luoghi conformi allo stato legittimo sono a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario; tali opere di ripristino non

necessitano di alcun titolo edilizio, esclusivamente di una comunicazione di

avvenuto ripristino da presentare all'Amministrazione comunale.

CONFORMITA' IMPIANTI

Allegati alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed

agibilità sono stati reperite le seguenti certificazioni impianti:

– Impianti elettrici - del 07.07.2009

– Installazione impianti televisivi - del 05.08.2010

– Impianto pannelli solari e riscaldamento a pavimento - del 15.06.2009

- Impianto idro-termico-sanitario-gas - del 03.07.200

Allo scrivente non è stato impossibile sapere o verificare se in questi anni siano state apportate modifiche che possono averne alterato la conformità alla norma. Sarà cura ed onere del futuro aggiudicatario fare eseguire da un suo Tecnico di fiducia una verifica sugli impianti esistenti.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario eventuali interventi di adeguamento o rifacimento che si dovessero rendere necessari dopo la verifica.

Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica (APE).

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteria 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.

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": determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P, T –

La superficie commerciale è stata 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 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, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Consistenza commerciale del bene oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza commerciale sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, otteniamo le seguenti superfici arrotondate al metro quadrato:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio PT-P1	mq. 190,00	100%	mq. 190,00
Cantina P int.	mq. 70,00	50%	mq. 35,00
Depositi PT-P1	mq. 125,00	50%	mq. 62,00
terrazzo	mq. 8,50	30%-10%	mq. 3,00
Corte pertinenziale	mq. 850,00	10%-2%	mq. 33,00

TOTALE Superficie commerciale	mq. 323,00
Terreno agricolo (sup. catastalmente determinata)	mq. 1.623,00

STIMA DEL BENE

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 criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. 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 avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili 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, considerando vetustà, finiture, stato di conservazione, localizzazione, situazione occupazionale e consistenza superficiaria. 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 similari a quello oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI -*, *dalle Borse Immobiliari*, *dall'Associazione Professionale FIAIP*, *Commissione Provinciale per la determinazione del Valore Agricolo Medio*.
La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale e, perciò, eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Valutazione del bene

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura, e sopra descritto nel suo complesso, della necessità di importanti interventi di ripristino dei luoghi, della sua ubicazione, del particolare momento di mercato, delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di finitura delle entità edilizie e pertinenziali, dell'intero immobile e pertinenze oggetto della presente relazione di stima, avente il bene la costituzione compositiva e la consistenza sopra descritta, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in € 1.400,00 (millequattrocento/00), l'equo valore commerciale afferente gli immobili residenziali e di € 0,50 (zero/50), per metro quadrato di superficie commerciale l'equo valore commerciale afferente il terreno agricolo.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato:

Alloggio e depositi mq. 323,00 x €/mq. 1400,00 = € 452.200,00

Arrotondato per difetto: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)

Terreno agricolo mq. 1623,00 x €/mq0,50 =€ 811,50

Arrotondato per difetto: € 800,00 (ottocento/00)

Totale lotto in esecuzione:

€ 450.800,00 (quattrocentocinquantamilaottocento/00)

Arrotondato per difetto: 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un*

coefficiente riduttivo che tiene in considerazione le limitazioni in quanto vendita giudiziaria, il momento particolare del mercato immobiliare ed in specifico, la localizzazione in cui si trova l'immobile, della tipologia e dello stato di conservazione, la necessità di regolarizzazione edilizia/urbanistica a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, delle importanti opere di ripristino a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

In particolare lo scrivente ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari a circa un 40%, che tiene in debito conto di tutti gli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra indicato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 450.000,00 x 40% (a dedurre) = € 180.000,00

€ 450.000,00 - € 180.000,00 = € 270.000,00

Valore a base d'asta per la piena proprietà di 1/1 (intero) è di :

€ 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura 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. Anche 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 a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 10 ottobre 2014

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

ELENCO ALLEGATI**0.** Copia verbale di primo accesso (effettuato 16.07.2014)

1. Visure catastali (da All.01 a All.01/G):

- Visura per soggetto – Richiesta il 05.07.2014

- Visura storica per immobile - C.F. - Comune di Imola - richiesta del 05.07.2014

- Visura storica per immobile (corte) - C.F. - Comune di Imola - richiesta del 05.07.2014

- Visura storica per immobile (sedime) - C.T. - Comune di Imola - richiesta del 05.07.2014

- Visura storica per immobile (terreni) - C.T. - Comune di Imola - richiesta del 05.07.2014

2. Estratto di mappa – Richiesta 05.07.2014

3. Elaborato planimetrico- presentato il 25.02.2010 - Richiesto il

05.07.2014

4. Planimetrie catastali(data di presentazione 25.02.2010) - richiesto il

05.07.2014

5. Normativa urbanistica vigente (da All.05 a All.05/C):

- PRG Vigente - Comune di Imola

- PSC Adottato - Comune di Imola

- RUE Adottato - Comune di Imola

6. Precedenti edilizi ed Abitabilità/usabilità (da All.06 a ALL.05/H)

7. Rilievo sommario (eseguito il 16.07.2014) - (da All.07 ad All.07/C)

8. Copia atti di provenienza del bene:

- Compravendita Rep. 130035/32370 del 20.07.2003 a firma Notaio

Dott. //

9. Sentenza revoca fondo patrimoniale; copia atto fondo patrimoniale;

copia nota di trascrizione revoca atto (da All.09 ad All.09/B)

10. Ispezione ipotecaria - Nota di trascrizione pignoramento; ispezione

telematica da All.10 ad All.10/B)

11. Certificato di destinazione urbanistica - comune di Imola del 01.08.2014

12. Certificato contestuale di famiglia/residenza dei Soggetti eseguiti -

rilasciato Ufficio anagrafe Comune di Imola. (da All.12 ad All.12/A)

13. Estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio - Stato civile Comune di

Imola.

Documentazione fotografica (7pagine – n° 14 fotografie)

Relazione notarile (fotocopia)

CONSEGNATI A PARTE

- Allegato A : copia per Ufficio e copia per esterno (senza nomi)

- Allegato G

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie

- N.1 CD-Rom contenenti: perizia senza nomi (Pdf); documentazione fotografica (Pdf); piante (Pdf); Allegato –A-(Word); Allegato –A- senza nomi (Word); Allegato –G- (Word).