

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 99/19 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 20/01/2020

[omissis]

Creditore procedente

Ore 09:30

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 28/08/2019 convocava lo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna, come Consulente Tecnico d'Ufficio e nell'udienza del 12/09/2019 alle ore 09:00 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- 1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti, di cui all'articolo 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 parziali;

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, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;*

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 IMU a titolo di esempio, altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: 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 trenta 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, contestualmente al rilievo sommario degli immobili oggetto di procedura, siti in Comune di Budrio (BO), in via Casona 2, è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 15/10/2019 alle ore 14:00**, alla presenza del **Custode Giudiziario**. Si è reso necessario l'accesso forzoso essendo i Soggetti esegutati irreperibili.

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 Budrio (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 DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni 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 beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 29/05/2019, reg. gen. n. 26016, reg. part. n. 17688, è stata pignorata a [omissis] e a [omissis], a favore di [omissis], la proprietà dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione:

UNITÀ NEGOZIALE 1

CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

<u>N.</u>	<u>Fgl</u>	<u>Mapp</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat</u>	<u>Cons</u>	<u>P</u>
1	18	9	8	A4	4 vani	-
	18	368				
2	18	9	12	C6	-	-

UNITÀ NEGOZIALE 2

CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO)

<u>N.</u>	<u>Fgl</u>	<u>Mapp</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat</u>	<u>Cons</u>	<u>P</u>
1	18	366	-	EU	17 mq	-

Le quote di proprietà dei Soggetti esegutati sono le seguenti:

- Unità negoziale 1: **piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno;**
- Unità negoziale 2: **piena proprietà in ragione di 1/4 ciascuno.**

Il CTU vista la complementarietà e pertinenza degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di porzione di immobile a destinazione residenziale ma con uso legittimo a magazzino, ai piani terra e primo, con

annessa autorimessa attualmente trasformata senza titolo in abitazione, area cortiliva di pertinenza, ubicati nel Comune di Budrio (BO), frazione di Dugliolo, in via Casona 2, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 70,00 mq oltre ad autorimessa. È compresa la piena proprietà in ragione di 1/2 di una piccola porzione di corte pertinenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
18	9	8	-	A4	1	4 vani	69/65 mq	159,07	T-1
	368								

CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
18	9	12	-	C6	3	23 mq	31 mq	89,09	T

CATASTO FABBRICATI - Comune di Budrio (BO), via Casona 2

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
18	366	-	-	AU	-	-	-	-	T

Beni intestati a:

MAPPALE 9, SUBB 8 E 12

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

MAPPALE 366

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/4 in regime di

separazione dei beni;

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/4 in regime di

separazione dei beni;

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/2.

L'area di sedime del fabbricato risulta altresì distinta nel Catasto Terreni al foglio 18, con il mappale 9, ente urbano di 232,00 mq.

L'area di sedime della corte pertinenziale risulta altresì distinta nel Catasto Terreni al foglio 18, con il mappale 368, ente urbano di 36,00 mq.

L'area di sedime della porzione di corte in comproprietà risulta altresì distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 18, con il mappale 366, area urbana di 9,00 mq.

Nelle planimetrie catastali le unità immobiliari risultano così composte:

SUB 8

- Piano terra: disimpegno, bagno, cucina, cortile esclusivo;

- Piano primo: disimpegno, 2 camere.

SUB 12

- Piano terra: autorimessa, cortile esclusivo.

Come evidenziato nella relazione notarile allegata, per la storia catastale, si precisa quanto segue:

- L'unità immobiliare identificata al foglio 18, mappale 9, sub 8, graffata al mappale 368, deriva dal foglio 18, mappale 9, sub 8 e foglio 18, mappale 368, giusta fusione del 17/09/1996, in atti dal 17/09/1996 (n. B01013.1/1996);

- L'unità immobiliare identificata al foglio 18, mappale 9, sub 12,

deriva dal foglio 18, mappale 9, subb 1, 3, 4, 5, 7, foglio 18, mappale

181 e foglio 18, mappale 203, sub 3, giusto frazionamento e fusione

del 15/03/1984, in atti dal 15/10/1991 (n. 9969.3/1984).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra i dati catastali indicati nella visura catastale e quelli

riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

Si segnala un'incongruenza: il mappale 366 identificato nella Nota come

ente urbano di 17 mq, risulta attualmente accatastato come area urbana di

consistenza non specificata al catasto fabbricati e come vigneto di 9 mq al

catasto terreni.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto in titolarità dell'esecutato e quanto riportato

nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono trasferiti nello stato di fatto e

di diritto in cui attualmente di trovano, con tutte le relative aderenze e

pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi,

impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed

aventi ragione legale di esistere e, comunque, tutto quanto riportato nell'atto

di compravendita rep. n. 28460 del 10/07/2000, trascritto 20/07/2000 ai nn.

30027/20835, a firma del Notaio Andrea Rizzi.

Si specifica che la porzione di corte identificata al foglio 18, mappale 366 è

in comproprietà per 500/1000 con l'adiacente proprietà.

Si specifica, inoltre, che per accedere alle proprietà del compendio in oggetto occorre necessariamente passare per il mappale 365 che dall'ingresso di via Casona porta alla corte pertinenziale. Tale mappale, da catasto, risulta intestato interamente alla proprietà confinante ma non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio. Anche il rogito di provenienza non fa menzione specifica della questione. Sarà onere del futuro aggiudicatario dirimere la questione eventualmente trovando un accordo con i vicini interessati.

VINCOLI E ONERI

Non si segnalano vincoli e oneri particolari.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con ragioni [omissis], ragioni [omissis], ragioni [omissis], ragioni comuni, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

I beni appartengono a [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni** e [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.**

Si specifica che la porzione catastalmente identificata al foglio 18, mappale 366 è di piena proprietà per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata, i beni oggetto di procedura esecutiva risultano essere pervenuti nel seguente modo.

Ai Sig.ri [omissis] e [omissis] per 1/2 ciascuno della piena proprietà sugli immobili foglio 18, mappali 9/8 - 368 graffiati e foglio 18, mappale 9, sub 12, per 1/4 ciascuno della piena proprietà sull'immobile foglio 18, mappale 366,

tutti in regime di separazione dei beni, erano pervenuti giusto atto di vendita

Notaio Andrea Rizzi del 10/07/2000, rep. n. 28460, trascritto il 20/07/2000

ai nn. 30027/20835, da potere di [omissis].

Al Sig. [omissis] gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti giusto

atto di vendita con scrittura privata autenticata Notaio Luciano Scudellari del

12/07/1990, rep. n. 98040 trascritto il 23/07/1990 ai nn. 22310/15683, da

potere di [omissis] e [omissis].

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

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

degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i Soggetti eseguiti

dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le

formalità, come da relazione notarile ventennale allegata agli atti, di seguito

elencate:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: iscrizione n. 30028/6946 del 20/07/2000, derivante da

atto di concessione a garanzia di mutuo rep. n. 28461 a firma del Notaio

Andrea Rizzi del 10/07/2000.

A favore: [omissis].

Contro: [omissis] e [omissis].

Mutuo 115.000.000,00 lire, durata 15 anni, ipoteca 230.000.000,00 lire,

gravante per 1/2 ciascuno della piena proprietà sugli immobili foglio 18,

mappali 9/8 - 368 graffate e foglio 18, mappale 9, sub 12, per 1/4 ciascuno

della piena proprietà sull'immobile foglio 18, mappale 366.

Ipoteca giudiziale: iscrizione n. 50205/13729 del 10/08/2005, derivante da

ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, Dpr 602/73 modificato dal D.Lgs. 49/99 e

dal Lgs. 193/01 n. 150753/20 del 03/08/2005.

A favore: [omissis].

Contro: [omissis].

Debito 9.416,73 €, ipoteca 18.833,46 €, gravante per 1/2 della piena

proprietà sugli immobili foglio 18, mappali 9/8 - 368 graffate e foglio 18,

mappale 9, sub 12.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione: iscrizione n. 8265/1398 del

22/02/2017, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 2456/2017

del 20/02/2017.

A favore: [omissis].

Contro: [omissis].

Debito 35.609,46 €, ipoteca 71.218,92 €, gravante per 1/2 della piena

proprietà sugli immobili foglio 18, mappali 9/8 - 368 graffate e foglio 18,

mappale 9, sub 12.

Trascrizioni

Pignoramento esattoriale: trascrizione n. 23136/13968 del 17/05/2010,

nascente da pignoramento esattoriale n. 206/2010 del 14/05/2010, Equitalia

Polis S.p.A. con sede a Napoli.

A favore: [omissis].

Contro: [omissis].

Gravante per 1/2 della piena proprietà sugli immobili foglio 18, mappali 9/8

- 368 graffate e foglio 18, mappale 9, sub 12, per 1/4 della piena proprietà

sull'immobile foglio 18, mappale 366.

Pignoramento immobiliare: trascrizione n. 26016/17688 del 29/05/2019,

nascente da pignoramento n. 1989/19 del 18/02/2019, Ufficiali Giudiziari di

Bologna.

A favore: [omissis].

Contro: [omissis] e [omissis].

Gravante per 1/2 ciascuno della piena proprietà sugli immobili foglio 18,

mappali 9/8 - 368 graffate e foglio 18, mappale 9, sub 12, per 1/4 ciascuno

della piena proprietà sull'immobile foglio 18, mappale 366.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il

regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta

fiscale dell'acquirente.

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

l'abitazione (A4) oggetto di procedimento risulta pari a 26.723,76 € e per

l'autorimessa (C6) oggetto di procedimento risulta pari a 14.967,12 €.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

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

edilizia privata – del Comune di Budrio (BO) sono state rilevate le seguenti

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

gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Budrio (BO):

Tavola dei vincoli adottata con delibera C. C. n.52 del 12/10/2016,

approvato con delibera C. C. n. 13 del 07/03/2017:

- Tav. 1, foglio 1_Tutele, vincoli e rispetti - Perimetro del territorio

urbanizzato del PSC; Zona 3_L1 Zona di attenzione per liquefazioni;

Aree con pericolosità alluvioni P2-M; Linea elettrica a media

tensione interrato MT;

- Tav. 2, foglio 1_Sistema delle risorse storiche e archeologiche -

Zone delle potenzialità archeologiche, contesti territoriali A2; Edifici

di interesse storico-architettonico ES1.

PSC adottato con delibera C. C. n.53 del 12/10/2016, approvato con

delibera C. C. n. 14 del 07/03/2017:

- Tav. 1, foglio 1_Ambiti e trasformazioni territoriali - Sistema

territoriale AUC;

RUE adottato con delibera C. C. n.54 del 12/10/2016, approvato con

delibera C. C. n. 15 del 07/03/2017:

- Tav. 1a_Ambiti urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali - AUC

5a Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori; ES1 Edifici e

complessi di interesse storico-architettonico nel territorio rurale e

urbanizzato (art. 4.1.1).

Indagine edilizia

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

Budrio (BO), come da dichiarazione allegata, **non sono emersi titoli edilizi**

che interessano/legittimano i fabbricati oggetto della presente stima.

* * *

In assenza di titoli legittimi depositati in Comune, lo scrivente ha effettuato

un'indagine storica catastale effettuando in primo luogo una comparazione

dello stato di fatto con il **catasto d'impianto** e successivamente con le

planimetrie catastali cartacee presenti in archivio, confronto dal quale è

emerso quanto segue:

- Nella mappa del catasto d'impianto e nel cessato catasto risalenti

all'inizio del '900, si evince che **il fabbricato era esistente**; pertanto

il complesso edilizio ove sono inseriti i beni oggetto di stima deve

ritenersi edificato legittimamente, anche in assenza di titoli depositati

in Comune;

- Non esistono invece planimetrie catastali d'impianto; esistono, oltre

alle ultime planimetrie catastali in atti, risalenti al 1996, delle

planimetrie risalenti al 1984, ove l'immobile era analogo a quello

delle ultime planimetrie in atti e delle planimetrie del 1970 ove si

evince che gli immobili in oggetto erano destinati a **magazzino**; in

tali planimetrie gli ambienti ai piani terra e primo erano vani indivisi

con accessi indipendenti e non collegati tra loro da scala interna.

Non avendo altra documentazione a supporto, è logico supporre che la

trasformazione da magazzino ad abitativo deve essere avvenuta, **senza alcun**

titolo legittimo, dopo il 1970 e prima del 1984. Nel 2000, anno del rogito di

acquisto, la trasformazione era certamente già avvenuta in quanto nel

suddetto rogito si dichiarava che i Soggetti eseguiti acquistavano

un'abitazione e un'autorimessa.

Alla luce di quanto sopra esposto, sentito anche il parere dei Tecnici del

Comune di Budrio, si ritiene che **l'attuale uso ad abitativo ed autorimessa**

non sia da ritenersi legittimo in quanto avvenuto senza idoneo titolo. La situazione è però **sanabile** in quanto gli strumenti urbanistico-edilizi ammettono per l'ambito d'intervento la trasformazione in abitativo. **Tale cambio d'uso è in ogni caso subordinato alla preventiva verifica e al soddisfacimento di tutti i requisiti igienico-sanitari nonché al preventivo parere positivo da parte degli uffici competenti essendo l'immobile soggetto a vincolo storico-architettonico.**

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) onerosa a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 217,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente pari al doppio del costo di costruzione e comunque con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e s.m.i. (titolo I, capo I e II).

In alternativa, potrebbe essere possibile procedere alla riduzione in pristino riportando lo stato dei luoghi a magazzino, conformemente alle planimetrie catastali del 1970 e procedere successivamente al cambio d'uso in abitativo con un nuovo progetto. Questo comporterebbe delle opere edili ma eviterebbe il pagamento della sanzione. La convenienza dell'operazione andrà valutata dal futuro acquirente.

L'avancorpo d'ingresso costruito in aumento di volume e superficie è

abusivo e non sanabile, andrà pertanto demolito e ripristinato lo stato

dei luoghi. Andrà altresì **ripristinata l'autorimessa** nel rispetto degli

standard previsti. Il tutto da intendersi *a totale onere e carico del futuro*

aggiudicatario. Sarà inoltre da verificare l'effettiva possibilità di tenere il

solaio costruito all'interno dell'autorimessa.

Il fabbricato è **privo di agibilità.** Sarà *onere del futuro aggiudicatario,* una

volta legittimato lo stesso, presentare la Segnalazione Certificata di

Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) presso gli uffici competenti

pagando i relativi diritti di segreteria, attualmente con un minimo di 52,00 €

per ogni unità immobiliare.

La planimetria catastale dell'alloggio **non è conforme** a quanto riscontrato in

loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in

precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,*

adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico

abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria

(attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le

competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura

dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e

catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo

diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la

conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere

abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 22/11/2019, codice identificativo n. 07334-082279-2019, a firma dell'Arch. Roberto Pulliero, numero accreditamento 07334, valevole fino al giorno 22/11/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo accesso avvenuto in data 15/10/2019 **i proprietari (entrambi Soggetti esecutati) risultavano irreperibili** e gli immobili sono

stati presi in custodia dal Custode Giudiziario.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati circa 10 km a nord del Comune di Budrio (BO), in via Casona 2, nella frazione di Dugliolo, in un'area classificata dal vigente PSC come "ambito urbano consolidato di nuclei minori". La frazione di Dugliolo è un piccolo nucleo insediativo che si sviluppa prevalentemente lungo gli assi stradali di via Casona e via Dugliolo, a prevalente destinazione residenziale e con un'emergenza di rilievo costituita dalla Chiesa di San Gregorio Magno di Dugliolo.

Pur essendo collocata in una posizione periferica rispetto al Comune di appartenenza, la zona è ben collegata e facilmente raggiungibile in automobile e tramite il trasporto pubblico su gomma.

Il civico 2 ove sono inseriti i beni oggetto di stima è un piccolo complesso residenziale con conformazione planimetrica ad "L", di cui si hanno tracce già a partire del catasto d'impianto e del cessato catasto di inizio '900, originariamente nato come fabbricato rurale e successivamente trasformato in abitativo e passato al Catasto Urbano. In particolare l'abitazione e l'autorimessa in oggetto fino all'inizio degli anni 70' erano dei magazzini, successivamente trasformati senza titolo in abitazione in un periodo collocabile tra il 1970 e il 1984, anno in cui compaiono le prime planimetrie catastali con l'attuale destinazione d'uso.

Dal cancello sulla via Casona si accede internamente alla corte pertinenziale privata e la si percorre fino in fondo, fino ad arrivare all'abitazione e all'autorimessa oggetto di stima.

Il fabbricato, a due piani fuori terra, esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con tetto a falde e manto di copertura in coppi. Canale di gronda e pluviali sono in rame. Sul fronte ovest è stato costruito abusivamente un avancorpo di un piano con tetto a falda e con funzione di atrio d'ingresso all'abitazione. Tale volume ha di fatto chiuso l'ingresso esterno all'autorimessa annettendola all'abitazione. Le condizioni generali esterne possono definirsi di medio livello. L'avancorpo d'ingresso, sebbene di più recente costruzione, appare invece in precarie condizioni e mal costruito.

L'abitazione

Identificazione catastale: foglio 18, mappale 9, sub 8.

È una porzione di fabbricato disposta su due piani collegati da scala interna, con duplice affaccio a est e ovest. Al piano terra è presente la zona giorno con un disimpegno, una cucina e un bagno, al piano primo la zona notte con due camere da letto. L'avancorpo abusivo funziona, di fatto, come un atrio d'ingresso. Le altezze interne sono di 2,75 m circa al piano terra e variabili da 2,55 a 2,68 m circa al soffitto al piano primo.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; nelle camere soffitti in perlinato;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche, battiscopa in legno;
- Infissi in legno con vetrocamera e vetro semplice, scuri in legno; alcuni infissi sono dotati di zanzariere e inferriate;
- Porte interne in legno;
- Porta d'ingresso blindata con parti mancanti;
- Scala interna con parapetto metallico e corrimano in legno, gradini

rivestiti in legno;

- Bagno completo con wc, bidet, lavandino e doccia con

pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;

- Cucina con rivestimento in piastrelle ceramiche;

- Citofono;

- Termosifoni a colonna in ghisa;

- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia (alcune parti esterne);

- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

autonomo, con caldaia murale collocata in cucina.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato e in stato di abbandono. Le condizioni generali possono definirsi pessime, le finiture interne sono di basso livello. Tutte le utenze sono disattivate. L'immobile è da considerarsi da ristrutturare.

L'autorimessa

Identificazione catastale: foglio 18, mappale 9, sub 12.

Ubicata al piano terra, prospettava sulla corte pertinenziale. È stata inglobata senza titolo nell'abitazione pertanto, attualmente, non è possibile accedervi con l'automobile. Al posto del portone d'accesso sono ora presenti un passaggio interno (privo di porta) e una finestra esterna separati dal muro esterno del corpo d'ingresso. All'interno è stato ricavato senza titolo un sottotetto tramite la costruzione di un solaio in legno, sottotetto a cui si accede da una botola con scala retrattile in precarie condizioni. L'altezza interna è pari a circa 2,75 m, le dimensioni in pianta sono circa 5,80 x 3,80 m.

Le caratteristiche principali sono:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Soffitto in legno a vista;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- Scala retrattile in metallo per accesso al sottotetto.

L'area cortiliva pertinenziale

Identificazione catastale: foglio 18, mappali 366 e 368.

La corte pertinenziale di proprietà esclusiva è identificata al mappale 368, graffiato al mappale 9 del fabbricato. Di forma regolare e pianeggiante si sviluppa per circa 36,00 mq (misura catastalmente determinata) ed è parzialmente pavimentata con piastrelle in graniglia.

La porzione identificata al mappale 366 è un'area urbana in comproprietà con i vicini di circa 9 mq (misura catastalmente determinata).

Lo scrivente fa presente che per accedere ai beni del compendio, occorre necessariamente passare per il mappale 365 che dall'ingresso di via Casona porta alla corte pertinenziale. Tale mappale, da catasto, risulta intestato interamente alla proprietà confinante ma non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio. Anche il rogito di provenienza non fa menzione specifica della questione. Sarà onere del futuro aggiudicatario dirimere la questione eventualmente trovando un accordo con i vicini interessati.

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.

Si fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "*Regolamento recante*

norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo

delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni

censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23

dicembre 1996, n. 662", con particolare riferimento all'Allegato B "Quadro

generale delle categorie" e all'Allegato C "Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Per l'Allegato B, l'unità immobiliare in esame appartiene alla categoria:

R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e privati.

R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per

rimesse di veicoli.

Di conseguenza, secondo l'Allegato C la superficie viene determinata nel

modo che segue.

1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la

superficie è data dalla somma:

a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio

diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e

simili;

b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- Del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente

lettera a);

- Del 25% qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- Del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora

dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla

precedente lettera a);

- Del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate;

2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;

3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Consistenza commerciale dei beni oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza sopra specificati si

ottengono le seguenti superfici commerciali:

Destinazione	Piano	S. lorda	Coeff.	S. commerciale
Abitazione	T-1	66,00 mq	100%	66,00 mq
Corte	T	36,00 mq	10-2%	3,60 mq
Totale				69,60 mq
Autorimessa	T	24,00 mq	-	A corpo

NOTA: Nella consistenza sono state riportate le destinazioni d'uso attuali anche se, come già illustrato in precedenza, la destinazione legittima è quella a magazzino. Per legittimare l'attuale uso abitativo e autorimessa sarà necessario una sanatoria con cambio d'uso. Di tale situazione verrà tenuto debitamente conto in fase di formazione del valore di mercato. La porzione di corte in comproprietà identificata al mappale 366 non è stata considerata in quanto il suo valore commerciale è ininfluente. Le parti abusive non sono state computate.

STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

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

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. Tale valore rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni

fossero messi in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato

competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e

agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

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 ai beni 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 quelli oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale,

vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione

urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;

- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità

immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi

igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici,

stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato

generale delle parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad

uso esclusivo, esposizione e orientamento, vicinanza di fonti

inquinanti, situazione occupazionale, conformità alle normative

vigenti.

Pertanto, 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 (chiamati "comparabili") a quelli 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.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2018: Comune di Budrio,

frazione Mezzolara-Vedrana, abitazioni da ristrutturare, valore

minimo 600,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq;

Autorimesse 1 auto, valore minimo 10.000,00 €, valore massimo

14.000,00 €;

- *Borsino immobiliare*: Comune di Budrio, frazione di Dugliolo,

abitazioni di tipo economico, in buono stato, 1° fascia 1.448,00

€/mq, 2° fascia 1.206,00 €/mq;

Box, 1° fascia 820,00 €/mq, 2° fascia 531,00 €/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del*

Territorio, 1° semestre 2019, Comune di Budrio, extraurbana zona

agricola, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale,

valore minimo 950,00 €/mq, valore massimo 1.350,00 €/mq;

Box, stato conservativo normale, valore minimo 800,00 €/mq, valore

massimo 950,00 €/mq.

COMPARABILI

Per l'immobile in oggetto non sono stati trovati comparabili.

* * *

Si precisa che *la stima è sempre a corpo e non a misura, nello stato di fatto e*

di diritto in cui si trovano i beni; anche se ci si riferisce alla superficie

commerciale, 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. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima indicato. Si precisa, inoltre, che *nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa* (art. 2922 c.c.).

Valutazione dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura e sopra descritti nel loro complesso, delle consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento di congiuntura del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in 500,00 €/mq (cinquecento/00) per l'abitazione e 4.000,00 € a corpo (quattromila/00), l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

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

Abitazione e annessi	69,60 mq x 500,00 €/mq	=	34.800,00 €
Autorimessa	4.000,00 € a corpo	=	4.000,00 €
	Totale	=	38.800,00 €

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 38.000,00 €

(trentottomila/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 derivanti dalla vendita giudiziaria, dal particolare momento del mercato immobiliare e dalla necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*.

Alla luce degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare un *coefficiente di riduzione pari a circa un 30%* ottenendo le seguenti risultanze:

38.000,00 € x 30% (a dedurre) = 11.400,00 €

38.000,00 € - 11.400,00 € = 26.600,00 €

Il valore a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1, arrotondato per difetto, è di:

26.000,00 € (ventiseimila/00)

* * *

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, 14 novembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Visure catastali;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali;
4. Estratto disciplina urbanistica;
5. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;
6. Rilievo sommario;
7. Atto di provenienza dei beni;
8. Nota di trascrizione pignoramento;
9. Certificati anagrafe;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Relazione notarile;
12. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- Allegato A;
- Allegato A senza nomi;
- Allegato G;
- Modello "Procedura di controllo preventivo perizie";
- Attestato di Prestazione Energetica (2 copie);
- N.1 CD-Rom contenente: perizia (pdf, doc), perizia senza nomi (pdf, doc), documentazione fotografica (pdf), piante (pdf), Attestato di Prestazione Energetica (pdf), Allegato A (doc), Allegato A senza nomi (doc), Allegato G (doc).