

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 388/19 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 05/10/2020

[omissis]

Creditore procedente

Ore 12:10

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/01/2020 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 23/01/2020 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 Marzabotto (BO), in piazza Martiri delle Forze Ardeatine 4, è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 10/02/2020 alle ore 10:00**, alla presenza della [omissis] (Soggetto esecutato).

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 Marzabotto (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

o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CERTIFICAZIONE ENERGETICA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEI BENI

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o 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 05/11/2019,

reg. gen. n. 53764, reg. part. n. 36412, è stata pignorata a [omissis] e a

[omissis], **la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno**, a favore di

[omissis], dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di

trascrizione:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Marzabotto (BO), via Martiri delle

Fosse Ardeatine

N.	Fgl	Mapp	Sub	Cat	Cons	P
1	37	160	7	A2	6,5 vani	-
2	37	159	5	C6	10 mq	T

Nella sezione D viene precisato che: *“l’area di sedime del fabbricato di cui*

fa parte l’appartamento risulta allibrata al Catasto Terreni del Comune di

Marzabotto alla partita 1, area di enti urbani e promiscui, foglio 37,

mappale 160, ente urbano di 3.91 are, mentre l’area di sedime del

fabbricato di cui fa parte l’autorimessa risulta allibrata al Catasto Terreni

di detto Comune alla partita 1, area di enti urbani e promiscui, foglio 37,

mappale 159, ente urbano di 0.79 are. Agli immobili spetta la proporzionale

comproprietà sulle aree di sedime dei due fabbricati sopra descritte,

sull’area immessa nelle sedi stradali, sull’area di ragione condominiale in

parte asservita ad uso pubblico distinta al foglio 37, con i mappali 312, 158,

317 e 313, sulla corte comune distinta al foglio 37, con il mappale 161, ente

urbano, di 1.18 are, sull’ingresso, sulle scale, sul vano scale, sui

pianerottoli, sulla centrale termica e sui relativi vano e impianto e canna

fumaria, sul portico sulla via Porrettana prospiciente piazza dei Martiri

delle Fosse Ardeatine, sul coperto delle autorimesse, con esclusione del

coperto del vano ad uso centrale termica e dell'attiguo servizio unito in proprietà all'appartamento al piano primo a cui accede".

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 porzioni di immobile a destinazione residenziale consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, ubicati nel Comune di Marzabotto (BO) in piazza Martiri delle Fosse Ardeatine 4, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 118,00 mq oltre ad autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

CATASTO FABBRICATI - Comune di Marzabotto (BO), piazza Martiri delle Fosse Ardeatine

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
37	160	7	-	A2	1	6,5 vani	121/120 mq	537,12	2-S1
37	159	5	-	C6	3	10 mq	10 mq	49,58	T

Beni intestati a:

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

- [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di**

comunione dei beni con [omissis].

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'appartamento risulta altresì distinta nel Catasto Terreni al foglio 37, con il mappale 160, ente urbano di 391,00 mq, mentre l'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è distinta nel Catasto Terreni al foglio 37, con il mappale 159, ente urbano di 79,00 mq.

Nelle planimetrie catastali le unità immobiliari risultano così composte:

SUB 7

- Piano seminterrato: cantina;
- Piano secondo: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, balcone.

SUB 5

- Piano terra: autorimessa.

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

SUB 7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13/08/2014, prot. n. BO0119823 in atti dal 13/08/2014 G.A.F., codifica piano incoerente (n. 36786.1/2014);
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- Ampliamento del 06/11/1989, in atti dal 01/08/1991, ampliamento (n. C10224/1989);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

SUB 5

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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 che nelle visure catastali e nella Nota non è indicato il numero civico che lo scrivente ha rilevato essere il 4.

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.

Si segnala che nella Nota non è indicato il numero civico che lo scrivente ha rilevato essere il 4.

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. 13739/1655 del 26/10/2004, trascritto il 08/11/2004

ai nn. 56103/38967, a firma del Notaio Chiara Mazzanti.

Come meglio specificato nel suddetto rogito, sono comprese le seguenti
comproprietà pro-quota: le aree di sedime dei due fabbricati
dell'appartamento e dell'autorimessa, l'area immessa nelle sedi stradali,
l'area di ragione condominiale in parte asservita ad uso pubblico distinta al
foglio 37 con i mappali 312, 158, 317 e 313, la corte comune distinta al
foglio 37 con il mappale 161, ente urbano di 1.18 are, l'ingresso, le scale, il
vano scala, i pianerottoli, la centrale termica e i relativi vani, impianti e
canna fumaria, il portico sulla via Porrettana prospiciente piazza Martiri
delle Fosse Ardeatine, il coperto delle autorimesse con esclusione del
coperto del vano ad uso centrale termica e dell'attiguo servizio unito in
proprietà all'appartamento al piano primo a cui accede, comproprietà meglio
descritte nel rogito a ministero Notaio Corrado Iosa in data 30/11/1973, rep.
n. 2253/1288.

La Parte acquirente deve essere a conoscenza che l'immobile fa parte di un
edificio in condominio, obbligandosi a subentrare nei relativi diritti e
obblighi.

VINCOLI E ONERI

Come indicato dall'Amministratore pro tempore in data 23/03/2020, a carico
dei Soggetti eseguiti, relativamente agli esercizi passati, risultano **debiti**
pregressi nei confronti del Condominio per una cifra complessiva di
3.262,99 € (tremiladuecentosessantadue/99).

Per l'esercizio del 2019-2020 (dal 01/05/2019 al 30/04/2020) è stato
deliberato un **preventivo di spesa**, con quota a carico del Soggetti eseguiti
di **3.845,95 € (tremilaottocentoquarantacinque/95).**

In data 02/12/2019 e 06/01/2020 i Soggetti esegutati hanno versato al condominio due somme pari a **500,00 € (cinquecento/00) cadauna.**

Pertanto, alla stesura del presente elaborato peritale risultava un **debito complessivo** nei confronti del Condominio di **6.108,94 € (seimilacentootto/94).**

CONFINI

I beni in oggetto confinano con vano scale, muri perimetrali esterni per tre lati, proprietà [omissis], salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

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

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata, risulta quanto segue.

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano essere pervenuti agli esegutati [omissis] e [omissis], in regime di comunione legale, per acquisto con atto del 26/10/2004, Notaio Chiara Mazzanti di Monzuno, rep. n. 13739/1655, trascritto in data 08/11/2004 ai nn. 56103/38967, da potere di [omissis].

A [omissis] gli immobili erano pervenuti per acquisto con atto del 30/11/1973, Notaio Corradi Iosa di Bologna, rep. n. 2253, trascritto in data 29/12/1973 ai nn. 30770/21492, da potere di [omissis] e [omissis].

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il Soggetti esegutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale 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: nn. 56107/13656 del 08/11/2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 26/10/2004 di cui al rogito del Notaio Chiara Mazzanti di Monzuno, rep. n. 13740.

A favore di [omissis].

Contro [omissis] e [omissis].

Capitale 170.000,00 €, ipoteca 340.000,00 €, durata 25 anni.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare: nn. 53764/36412 del 05/11/2019 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna, in data 13/08/2018, rep. n. 8728.

A favore di [omissis].

Contro [omissis] e [omissis].

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'appartamento (A2) oggetto di procedimento risulta pari a 90.236,16 € e per

l'autorimessa (C6) oggetto di procedimento risulta pari a 8.329,44 €.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile realizzato in data posteriore 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 Marzabotto (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 Marzabotto (BO):

PSC adottato con delibera C. C. n. 19 del 04/04/2014:

- Tav. 1a_Ambiti e trasformazioni territoriali - AUC ambiti urbani consolidati (art. 6.10 PSC);
- Tav. 2.1d_Tutele e vincoli di natura ambientale - Elementi a rischio (artt. 6.2 e 6.8 PTCP, art. 5.11 PSAI, art. 2.14 PSC); aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDR 3267/1923;
- Tav. 2.2d_Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e antropica, fasce di rispetto e reti tecnologiche - Viabilità di carattere storico (art. 8.3 PTCP, art. 2.34 PSC); reticolo idrografico minore;
- Tav. 3a_Carta delle potenzialità archeologiche - Potenzialità archeologica media.

RUE adottato con delibera C. C. n. 20 del 04/04/2014:

- Tav. 1d_Ambiti e trasformazioni territoriali - AUC.2 Tessuti

insediativi, a media densità, a prevalente destinazione residenziale.

Indagine edilizia

Da accertamenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto (BO), sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni oggetto della presente stima:

- **Licenza edilizia** n. 59/71, domanda prot. n. 5610 del 09/12/1971, rilasciata il 27/12/1971 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine - **Stato legittimo appartamento;**

- **Licenza edilizia** n. 69/72, domanda prot. n. 4451 del 13/09/1972, rilasciata il 20/10/1972 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine (variante alla Licenza 59/71 del 27/12/1971);

- **Licenza edilizia** n. 43/73, domanda prot. n. 5608 del 15/11/1972, rilasciata il 15/06/1973 - Costruzione di garage nell'area cortiliva interna - **Stato legittimo autorimessa;**

- **Licenza edilizia** n. 44/73, domanda del 21/05/1973, rilasciata il 15/06/1973 - Fabbricato di abitazioni civili e negozi in Marzabotto, piazza Martiri Fosse Ardeatine (variante alla destinazione della Licenza 59/71 del 27/12/1971) - **Stato legittimo cantina;**

- **Autorizzazione di abitabilità** rif. pratiche nn, 59/71 e 69/72, rilasciata il 14/07/1973.

* * *

Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è conforme** a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare si mettono in

luce le seguenti difformità:

- Alcune differenze nella distribuzione interna (differente disposizione dei tramezzi all'ingresso e nei bagni, alcune imprecisioni grafiche);
- Balcone della cucina non presente nei titoli legittimi.

Per quanto riguarda il balcone si è constatato che pur essendo correttamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale agli atti datata 12/11/1989, non compare nei titoli legittimi. Sottolineando che si tratta solo di una valutazione personale dello scrivente, sulla base dell'analisi visiva dello stato di fatto e della documentazione fornita dagli Enti, è presumibile che il balcone sia stato realizzato già in fase di costruzione del fabbricato, quindi agli inizi degli anni '70.

Lo scrivente segnala, a puro titolo informativo, trattandosi di una parte condominiale non oggetto del presente elaborato peritale, di aver visivamente riscontrato una diversa conformazione della scala comune condominiale rispetto a quella rappresentata nei titoli legittimi.

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel D.L. 70/2011.

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) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 300,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore

stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione

(attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal

D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e

dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

L'immobile è **dotato di certificato di abitabilità** risalente al 1973 e facente

riferimento alle Licenze edilizie n. 59/71 e n. 69/72 ma non alla n. 43/73

(autorimessa) e alla n. 44/73 (ove è rappresentata l'attuale disposizione delle

cantine).

Occorrerà inoltre **aggiornare l'abitabilità** presentando *a totale onere e*

carico del futuro aggiudicatario, una Segnalazione Certificata di Conformità

Edilizia e Agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art 23 della L.R. 15/2017,

pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 200,00

€).

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante

il rilievo. Oltre a qualche lieve difformità interna, è stata riscontrata

un'altezza non corrispondente al piano delle cantine. 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

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di lastre di Eternit sulla copertura del fabbricato delle autorimesse. Trattandosi di un'opera di rilevanza condominiale, la rimozione e lo smaltimento andranno concordati con tutti i condomini coinvolti ed autorizzati dal Condominio. Si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno pro-quota, per la parte di competenza, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. Considerando l'epoca di costruzione, non si può escludere la presenza anche di altre parti in amianto.

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 18/03/2020, codice identificativo n. 07336-021654-2020, a firma dell'Arch. Luca Brunamonti, numero accreditamento 07336, valevole fino al giorno 18/03/2030. 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 10/02/2020 gli immobili risultavano **occupati** da uno dei Soggetti eseguitati.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di Marzabotto (BO), in piazza Martiri delle Fosse Ardeatine 4, nel centro del paese, prospiciente la via Porrettana.

Marzabotto, comune di circa 7.000 abitanti, è parte dell'area metropolitana di Bologna e parte dell'Unione dell'Appennino bolognese. Ubicato tra Bologna e Porretta Terme, dista circa 30 km dal capoluogo, ben servito e collegato ai centri limitrofi dalla strada Porrettana e dalla ferrovia.

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è un edificio a destinazione mista uffici e residenze di tre piani fuori terra oltre a vano interrato, costruito all'inizio degli anni '70. È inserito nel tessuto edilizio storico, confinante a sud con la via Porrettana, in aderenza con altro fabbricato a est, su piazzetta a ovest e su corte interna a nord.

Il condominio è servito da un vano scala comune, a cui si accede dal fronte nord retrostante, che distribuisce le unità ai vari piani. Al piano seminterrato sono presenti cantine e magazzini, al piano terra uffici, ai due piani superiori gli appartamenti, tre unità per piano. Non è presente l'ascensore.

Il corpo di fabbrica, piuttosto compatto e articolato, si distingue per un fronte arretrato rispetto al filo stradale caratterizzato da un avancorpo porticato con terrazza soprastante.

Esternamente, il fabbricato si presenta in discrete condizioni con finiture

tipiche del luogo e una certa cura compositiva: paramento murario

intonacato e tinteggiato, davanzali e architravi in evidenza, colonne e arcate

in pietra, persiane in legno, balconi in cemento con finitura analoga alla

facciata, pluviali a scomparsa all'interno della muratura, ampio cornicione in

cemento, tetto a falde con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti

presumibilmente in blocchi di cemento o laterizio e solai in latero-cemento.

L'autorimessa è un corpo di fabbrica separato e funzionalmente autonomo

collocato nella retrostante corte interna, costruito con Licenza edilizia

successiva a quella del fabbricato principale di cui, di fatto, costituisce

un'appendice. È un fabbricato di modesta qualità costruttiva con struttura e

lamiere in metallo e copertura in lastre di Eternit. Contiene 6 box auto, di cui

uno parte del compendio in oggetto.

La strada e la corte interna sono asfaltate. L'accesso, carrabile e pedonale,

che porta all'ingresso degli appartamenti e alla corte interna dove sono

ubicati i garage, avviene dal lato nord sotto la galleria retrostante,

dall'adiacente piazzetta sul lato ovest prospiciente l'albergo Misa.

L'appartamento

È un appartamento collocato al secondo e ultimo piano, senza ascensore, con

doppia esposizione a nord e sud, di circa 118,00 mq commerciali, composto

da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere da

letto e balcone. La facciata a est è cieca e in parziale aderenza ad altro

fabbricato. La distribuzione interna è funzionale per il tipo di immobile con

una distinzione ben precisa tra zona giorno e zona notte. L'altezza interna

degli ambienti è pari a circa 3,00 m.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione degli ambienti principali in piastrelle ceramiche, marmo e legno; battiscopa in legno;
- Balcone con pavimentazione in piastrelle di grés rosso e parapetto in metallo;
- Infissi in legno tinteggiato con vetrocamera, persiane a due ante in legno;
- Porte interne in legno, alcune dotate di inserti o sopraluce in vetro smerigliato;
- Portoncino caposcala in legno, non blindato;
- Due bagni completi con vasca o doccia, wc, bidet, lavandino, termo arredo, attacchi per lavatrice, con pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Cucina completa con camino, pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Termosifoni a piastra in alluminio con valvole termostatiche e conta calorie;
- Citofono;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria centralizzato, con caldaia collocata in centrale termica comune al piano terra, alimentata a gas metano.

Lo stato di conservazione generale può definirsi in linea generale mediocre.

Durante il sopralluogo si sono rilevate una certa incuria e trascuratezza in

alcuni ambienti oltre ad alcune parti malfunzionanti (per esempio alcune maniglie delle finestre). Le finiture sono di medio livello, alcune delle quali presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione. Alcune zone come i bagni e la cucina sono state oggetto di rifacimento e appaiono in migliori condizioni. L'impiantistica è datata.

Cantina

La cantina è ubicata al piano interrato (catastalmente seminterrato), accessibile da vano scala e disimpegno comune. È un vano rettangolare di dimensioni pari a circa 1,90 x 2,65 m circa. L'altezza interna è circa 2,45 m.

In sintesi le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti tinteggiati, non intonacati;
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Porta in metallo.

Autorimessa

È un box auto al piano terra, di circa 12,00 mq, con accesso dalla corte interna. L'altezza interna è pari a circa 2,60 m, le dimensioni interne in pianta circa 2,45 x 4,85 m.

Le caratteristiche principali sono:

- Pareti in lamiera metallico;
- Copertura in lastre di Eternit;
- Portone basculante in metallo ad apertura manuale con fori di aerazione.

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

comutate;

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
Appartamento	2	116,00 mq	100%	116,00 mq
Balcone	2	4,00 mq	30-10%	1,20 mq
Cantina	S1	6,00 mq	25%	1,50 mq
Totale				118,70 mq
Autorimessa	T	12,00 mq	-	A corpo

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 similari (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 2019: Comune di

Marzabotto, abitazioni in buono stato, valore minimo 900,00 €/mq,

valore massimo 1.100,00 €/mq;

Autorimesse, box entro 5,00 m, valore minimo 10.000,00 €, valore

massimo 12.000,00 €;

- *Borsino immobiliare*: Comune di Marzabotto, zona Lama di Reno

Panico, abitazioni civili in buono stato, 1° fascia 1.592,00 €/mq, 2°

fascia 1.255,00 €/mq;

Box, 1° fascia 917,00 €/mq, 2° fascia 772,00 €/mq;

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

Territorio, 2° semestre 2019, Comune di Marzabotto,

periferica/Lama di Reno Panico, abitazioni civili, stato conservativo

normale, valore minimo 1.050,00 €/mq, valore massimo 1.200,00

€/mq;

Box, stato conservativo normale, valore minimo 600,00 €/mq, valore

massimo 800,00 €/mq.

COMPARABILI

Data di riferimento inserzioni: 2020

N.	Ubicazione	Tipologia	mq	Prezzo €	Prezzo mq	Stato
1	Centro	Appart.	95	108.000	1.137	Discreto
2	Centro	Appart.	109	108.000	991	Medio
3	Centro	Appart.	90	99.000	1.100	Discreto

In via cautelativa i prezzi degli annunci pubblicitari sono stati ridotti del 10%

circa trattandosi di prezzi richiesti e non di vendita.

* * *

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 **1.000,00 €/mq (mille/00)** per l'appartamento e la cantina e **10.000,00 € a corpo (diecimila/00)** per l'autorimessa, 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 118,70 mq x 1.000,00 €/mq = 118.700,00 €

Autorimessa 10.000,00 € a corpo = 10.000,00 €

Totale = 128.700,00 €

Il valore di mercato, approssimato per difetto, è di 128.000,00 €

(centoventottomila/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 alla 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 20%* ottenendo le seguenti risultanze:

128.000,00 € x 30% (a dedurre) = 25.600,00 €

128.000,00 € - 25.600,00 € = 102.400,00 €

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

arrotondato per difetto, è di:

102.000,00 € (centoduemila/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, 15 aprile 2020

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetrie catastali;
5. Estratto disciplina urbanistica;
6. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;
7. Rilievo sommario;
8. Atto di provenienza dei beni;
9. Nota di trascrizione pignoramento;
10. Certificati anagrafe;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Documentazione situazione contabile - Condominio;
13. Relazione notarile;
14. 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).