

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. ***
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 28/09/2020</u>
	PREMESSA	<u>(ex 11/05/20)</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in	<u>Ore 13.30</u>
	considerazione, specificando:	<u>LOTTO UNICO</u>
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro **ESECUTATO** trascritto a Bologna in data *** al N.*** Registro Generale e N.***

Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** del seguente bene identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- *Catasto Fabbricati del Comune di VERGATO (BO):*

1) Foglio **6** - Map. **404** - Sub. **2** - Cat. **A/3 abitazione di tipo economico**, via Basabue, n°11.

L'elaborato grafico catastale legato al subalterno pignorato identifica un

appartamento al primo piano ed una cantina comune al piano terra: si

specifica che l'ultimo atto di vendita (del *** a firma del notaio *** di ***

rep *** trascritto il *** ai n. ***) assegnava, oltre all'appartamento, una

cantina "*in ragione di una metà indivisa*" e che detta cantina, alla data della

compravendita, era raffigurata con una superficie che contemplava le due

cantine ad oggi rilevabili, in quanto priva della divisione interna che ha

definito la conformazione planimetrica attuale.

Tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche significative e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, della

appetibilità di ciascun bene, al fine di rendere più competitiva la gara **il**

sottoscritto ritiene di poter facilitare la vendita dei beni procedendo alla

composizione di unico lotto.

* * *

- LOTTO UNICO -

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel Comune di Vergato,

frazione di Tolè, in Via Basabue n.11, costituita da un **appartamento** al

piano primo, senza ascensore, con ambienti parzialmente allo stato grezzo

per lavori di manutenzione non conclusi. L'appartamento è composto da:

soggiorno con balcone, due camere, bagno (allo stato grezzo privo di

sanitari) e disimpegno, per una superficie lorda complessiva di ca. 69mq (di

cui 5mq di balcone); completa il bene una **metà indivisa di cantina** al piano

interrato per una superficie lorda di ca. 10mq.

Si precisa che l'area su cui sorge il bene presenta vincoli e limitazioni

dovute alle caratteristiche idrogeologiche del terreno, non ultime quelle legate alla manutenzione del sistema di scolo delle acque, a carico dei proprietari, ed a rischi per frana, il tutto come meglio precisato nel capitolo *“Indagine amministrativa”*.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell’aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di VERGATO (BO), beni intestati a:

1. ESECUTATO - Proprietà per 1/1;

- Foglio **6** - Mapp. **404** - Sub. **2** - Cat. **A/3**, Classe **2** - Consistenza **4** vani - Superficie Catastale totale **64mq** - Rendita Euro **299,55** - VIA BASABUE piano: 1-T;

L’elaborato grafico catastale dell’appartamento è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato, mentre la superficie catastale indicata nella visura è errata (vedasi la successiva sezione *“Indagine amministrativa”*); per la cantina si evidenzia che, seppur sostanzialmente corrispondente allo stato rilevato, la proprietà in oggetto è metà indivisa ed è estesa anche alla superficie adiacente, ovvero alla originaria conformazione della cantina come atto di vendita a firma del Notaio *** rep *** trascritto il *** ai n. ***.

L’aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario dell’immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali e quelli riportati nella Nota di trascrizione del

verbale di pignoramento **concordano**: si specifica che l'indirizzo corretto è

Comune di Vergato, frazione di Tolè, in Via Basabue n.11.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Dall'atto di vendita del *** a firma del notaio *** di *** rep *** trascritto il *** ai n. *** si legge quanto segue: *“in queste vendite sono comprese le comproprietà, in ragione del valore dei beni compravenduti ed in unione con i condomini aventi diritto, sopra:*

-l'ingresso al piano terreno, il vano scala e le scale sino al sottotetto...;

- l'area coperta e scoperta, quest'ultima adibita a corte...;

- quant'altro ad uso e servizio comune come per Legge.”

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza.

Dall'atto di vendita del *** a firma del notaio *** di Bologna rep *** trascritto il *** ai n. *** si legge quanto segue: *“diritti e servitù, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere e segnatamente quelle nascenti o richiamate nei rogiti *** et *** nonché nel citato mio rogito ***, nonché con quanto appresso si converrà”* e inoltre *“in particolare, anche a parziale modifica e deroga di quanto stabilito al capo VIII del citato mio rogito ***, le parti costituiscono una perpetua servitù di passaggio in senso*

*amplissimo sopra e sotto la strada asfaltata così come oggi esistente per l'accesso alla via di Basabue o della Zocca; tale strada viene assoggettata in perpetuo a servitù di passaggio esclusivamente a favore del condominio anzidetto, nonché delle costruzioni che eventualmente sorgeranno sul terreno di proprietà dei venditori... In particolare detta strada insiste sopra una striscia di terreno facente parte di alcune porzioni di alcuni dei detti mappali. In particolare viene soppressa la servitù su detta strada costituita a favore del terreno mappale 86/g del cessato catasto in virtù del citato mio rogito ***".*

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni onere relativo a regolarizzazione dei beni dal punto di vista edilizio, urbanistico, paesaggistico, catastale, strutturale ed impiantistico, oltre agli obblighi derivanti da servitù e da alienazione. Si rimanda al paragrafo "Atti Pregiudizievoli" per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola ed al paragrafo "Indagine amministrativa" per un completo inquadramento sulle tutele e sui vincoli presenti per l'edificio in esame.

Si specifica che l'appartamento si presenta con ambienti parzialmente allo stato grezzo per lavori di manutenzione non conclusi e che l'area su cui sorge il bene presenta vincoli e limitazioni dovute alle caratteristiche idrogeologiche del terreno, non ultime quelle legate alla manutenzione del sistema di scolo delle acque, a carico dei proprietari, ed a rischi per frana, il tutto come meglio precisato nel capitolo "**Indagine amministrativa**".

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto ad **amministrazione condominiale.**

CONFINI

Dall'atto di vendita del *** a firma del notaio *** di *** rep ***

trascritto il *** ai n. *** si legge quanto segue: *“l'appartamento confina con muri maestri esterni su tre lati e sul quarto lato con ragioni comuni e beni ***, mentre la cantina-deposito confina con muri maestri esterni su due lati, con l'ingresso ed il vano scale sugli altri due lati”*. Si precisa che la cantina aveva una conformazione planimetrica diversa da quella attualmente rilevabile.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale i beni risultano in proprietà di:

ESECUTATO

1. **Proprietà per 1/1** di appartamento al piano primo;
2. **Proprietà di metà indivisa** di cantina al piano terra.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà per successione a *** giusta dichiarazione di successione del *** registrata a *** rep *** e trascritta il *** ai n. ***.

Risulta l'accettazione espressa di eredità trascritta il *** ai n. ***.

Per le provenienze anteriori si veda la relazione notarile allegata, dalla quale nel ventennio non risultano acquisizioni per donazioni.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nella successione sopra riportata non è indicato lo stato civile dell'esecutato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella **relazione**

notarile agli atti a firma del Notaio *** e che, di seguito, si sintetizzano:

Trascrizioni:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE come sopra specificato;

Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA N. *** del *** a garanzia di mutuo fondiario a favore: *** Contro: ESECUTATO.

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

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

A titolo indicativo, il valore catastale è il seguente:

- Appartamento (ipotesi di 1° casa): euro 34.598,03;

Il valore catastale riportato è puramente indicativo in quanto dovrà essere calcolato con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge riportando l'esatta superficie e rendita catastale. L'attuale normativa fiscale prevede moltiplicatori catastali differenti per le diverse imposte, pertanto il suddetto valore catastale non va utilizzato come base imponibile per il calcolo.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti

cartografici del Comune di Vergato (BO): il fabbricato di cui fa parte

l'immobile in parola è compreso in:

• **PIANO STRUTTURALE COMUNALE:**

Tav. 1 AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI;

- territorio urbanizzato di cui all'art. 6.1

- ambiti urbani consolidati – AUC di cui agli artt. 6.10 e 6.12 – Aree

con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto

al contesto per le quali il PSC definisce obiettivi e politiche di

manutenzione e qualificazione, affidandone al RUE la messa a punto

operativa;

Tav. 2.1 TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

- U.I.E da sottoporre a verifica (art. 6.9 PTCP - art. 12 PSAI;

- Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici i sensi del RDR

3267/1923;

- Aree di ricarica di cui agli artt. 2.32, 2.33 PSC e agli artt.5.2 e 5.3

PTCP), con prescrizioni riguardanti gli scarichi nel sottosuolo;

- Aree a rischio di frana sottoposte a perimetrazione di cui all'art.

2.15 PSC e all'art.6.2 PTCP), la progettazione degli interventi in

queste aree deve fare riferimento agli indirizzi ed ai criteri progettuali

contenuti nelle schede facenti parte degli elaborati dei Piani-Stralcio

relativi;

- Limite delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del

fiume Samoggia di cui all'art. 6.1 PTCP che individua per tali aree i

rischi e le attitudini alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie;

- Perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 30 aprile

1992, n. 285;

- Zona 5 - Area d'influenza sull'evoluzione del dissesto (art. 2.20 PSC -

artt. 6.6, 6.7 PTCP) aree per cui valgono le prescrizioni agroforestali

di cui all'art. 6.7 del PTCP con limiti e obblighi per i proprietari alla

cura e alla manutenzione del sistema di deflusso delle acque;

- Rischio da frana (art. 2.21 PSC - art. 6.8 PTCP) - U.I.E a rischio

medio - R2, aree da sottoporre a verifica in base alle prescrizioni e

alle direttive di cui all'art. 6.8 del PTCP vigente;

- Perimetro dei bacini montani (art. 6.9 e 6.10 PTCP);

- MOB.VC - Rete principale di rilievo comunale;

Tav 2.2 TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO CULTURALE,

PAESAGGISTICA E ANTROPICA

- Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento

luminoso per osservatori astronomici (10 km Felsina – 25km INAF),

ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna,

deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione

dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso

derivanti;

Tav. 3 CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE

- Potenzialità archeologica alta (CAPO IV, art. 2.40 PSC), aree in cui

ogni attività edilizia e/o movimentazione terra è subordinata in fase

di progettazione preliminare all'esecuzione, con oneri a carico della

committenza, di indagini e/o sondaggi preliminari, svolti con la

direzione scientifica della competente Soprintendenza per i Beni

archeologici, tesi ad accertare l'eventuale esistenza di strutture o paleosuoli a rilevanza archeologica, nonché la necessità, ai fini della tutela del bene rinvenuto, di apportare modifiche anche significative alle opere in progetto.

• **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

TAV 1 AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

- Tessuti insediativi, a media densità, a prevalente destinazione residenziale AUC 2 di cui all'Art. 4.2.1, per i quali il RUE definisce interventi e usi ammissibili (tra cui la residenza);

Si specifica che la verifica della disciplina degli interventi realizzati e realizzabili (non solo di natura edilizia) e la verifica dell'ammissibilità dell'uso da insediare nell'unità immobiliare oggetto di stima è a completo carico del futuro acquirente, secondo quanto disposto dai vincoli e dalle tutele imposte dalle normative sovraordinate e dagli strumenti urbanistici del Comune di Vergato.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

I beni oggetto di procedura fanno parte di un complesso residenziale la cui costruzione è posteriore al 1 settembre 1967 (**POST '67**); a seguito della richiesta di accesso agli atti in data 20/01/2020, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VERGATO (BO) in data 13/02/2020; ho preso visione dei seguenti documenti riguardanti il fabbricato e l'unità immobiliare in oggetto:

- **Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968** di cui alla domanda al prot. n° 608 per “*costruire un fabbricato urbano in via Basabue in Tole'* ”;

- **Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 01/10/1969** di cui alla domanda prot. n. 2955 del 04/09/1969;

- **Concessione in Sanatoria n.10 rilasciata in data 16/05/2014** di cui alla domanda del 12/11/1985 e **costituente certificato di abitabilità;** (esclusivo per la cantina).

Durante il sopralluogo il bene è risultato occupato con arredi e lavori edili in corso, pertanto non facilmente rilevabile.

Si precisa che le opere abusive oggetto della Concessione a Sanatoria n.10 rilasciata in data 16/05/2014 *"si riferiscono ad unità immobiliare ... piano cantine"* e che *"le opere abusive ... sono relative a modifiche estetiche alla finestra della cantina con lievi modifiche interne"*: da quanto dichiarato emerge che risultano escluse le opere eventualmente difformi eseguite per l'appartamento sito al piano primo. L'elaborato grafico allegato al titolo in sanatoria risulta privo di quote planimetriche e pertanto la conformità è stata verificata sugli elaborati grafici costituenti la Licenza di costruzione originaria a cui è seguita l'autorizzazione all'abitabilità. Si specifica che in tale licenza al piano primo era prevista un'unica unità immobiliare (in contrasto con quanto rilevabile e con quanto rappresentato nella sanatoria del 1985 ovvero due appartamenti al piano primo) e che l'elaborato grafico è sprovvisto di informazioni dimensionali per gli infissi interni ed esterni.

Nel confronto fra lo stato legittimo (Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968 per l'appartamento e Concessione in sanatoria N.10 rilasciata in data 16/05/2014 per la cantina) e lo stato rilevato, sono emerse alcune **difformità** riconducibili presumibilmente alla successiva realizzazione di interventi e/o al mancato aggiornamento degli elaborati, in alcuni casi

relative all'intero fabbricato.

Premesso quanto riportato, le difformità principali sono le seguenti:

APPARTAMENTO (Licenza di costruzione concessa in data 15/06/1968)

- Diversa conformazione planimetrica del piano rispetto al titolo originario (2 appartamenti rilevati a dispetto di 1 rappresentato): così come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato risulta assente il titolo edilizio attestante il frazionamento dell'unità immobiliare originaria; tale diversa conformazione ha comportato la realizzazione di muro divisorio tra appartamenti e la realizzazione di nuovo accesso su vano scala;
- Larghezza della camera secondaria pari a 2.90m anziché 2.60m (quota rilevabile nel titolo edilizio originario). **La maggiore dimensione interna comporta una maggiore larghezza dell'intero corpo di fabbrica di circa 30cm**; diverso posizionamento per il divisorio tra camera secondaria e ingresso e tra questo e il bagno;
- Rilevata presenza di cavedio nel vano soggiorno-pranzo; mancata rappresentazione di trave in ingresso;
- Maggiori dimensioni del balcone e conseguente maggiore superficie calpestabile accessoria.

La diversa dimensione del corpo di fabbrica rende non oggettiva una valutazione sulle eventuali difformità relative a posizione di finestre e porte interne, del posizionamento del muro divisorio con il vano scala così come eventuali differenti quote altimetriche di piano eventualmente legate a difformità relative all'intero fabbricato (verifica a carico del futuro acquirente).

CANTINA (Concessione in sanatoria N.10 rilasciata in data 16/05/2014)

- L'ultimo atto di vendita (del *** a firma del notaio *** di *** rep *** trascritto il *** ai n. ***) assegnava, oltre all'appartamento, una cantina "*in ragione di una metà indivisa*": la cantina, alla data della compravendita, era raffigurata con una superficie che contemplava i due vani ad oggi rilevabili, in quanto priva della divisione interna che ha definito la conformazione planimetrica attuale. Non si rileva nessuna sostanziale difformità rispetto alla concessione a sanatoria n. 10 del 1985 che riporta il muro di divisione di cui sopra. Si precisa però che l'elaborato risulta privo di quote e che pertanto ci si limita a un'analisi visiva, qualitativa e limitata alla sola porzione visionata.

Si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa delle sopracitate difformità con adeguata pratica edilizia che, allo stato attuale, risulta essere una *SCIA a sanatoria* ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a 2.000,00 euro, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, eventuali oneri legati alle difformità riscontrate (vedasi eventuale maggiore superficie del balcone e dimensione/superficie del fabbricato), oltre alle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per eventuali interventi che possano incidere sul comportamento strutturale del fabbricato, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri

dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 3.000,00 ai € 7.000,00.

Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 *“la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere”*.

L'elaborato allegato alla perizia rappresenta le principali difformità riscontrate; **si specifica che rimane comunque in carico all'aggiudicatario la corretta rappresentazione dello stato di fatto, delle eventuali difformità e la regolarizzazione dell'immobile.**

Il titolo edilizio a sanatoria dovrà prevedere anche il completamento degli interventi iniziati e non conclusi (se eccedenti la manutenzione ordinaria) e la presentazione di tutta la documentazione necessaria per la chiusura del procedimento (eventuali ulteriori interventi saranno oggetto di specifica progettazione redatta da tecnico incaricato dalla futura proprietà).

Quanto riportato non esclude la possibilità per il futuro acquirente di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale sanatoria (edilizia e sismica), per la regolarizzazione urbanistica-edilizia del fabbricato.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile (con eventuale ripristino dello stato legittimo, qualora risulti possibile) e la sanatoria con pagamento di oblazione e

presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della

Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di

accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel

precedente elenco, oltre all'eventuale richiesta di nuovo certificato di

conformità edilizia e agibilità.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione

Energetica rilasciato in data 25/03/2020, codice identificativo *** dal

Soggetto Certificatore *** numero di accreditamento ***, valevole sino al

giorno 25/03/2030, che attesta l'immobile in **Classe Energetica G** (EP tot

210,97 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali il bene è risultato in

possesso dell'esecutato ma non abitato a causa di lavori di manutenzione in

corso e pertanto non conclusi.

Per quanto esposto i beni si riterranno **LIBERI AL DECRETO DI**

TRASFERIMENTO.

Si specifica che i beni mobili presenti non sono oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è

sito in Via Basabue n.11 nella frazione di Tolè del Comune di Vergato (BO):

l'area è periferica rispetto al centro cittadino di Tolè, seppur a ridosso di

centri residenziali e produttivi.

L'edificio presenta accesso carrabile su via Basabue attraverso una

strada secondaria che si conclude con il piazzale antistante l'edificio.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre sottotetto; il piano terreno è adibito ad autorimesse e cantine e confina sul lato sud con un terrapieno di contenimento del terreno in declivio. I prospetti sono caratterizzati da intonaco verniciato bianco e grigio, da un basamento rivestito in pietra in corrispondenza dell'attacco a terra, dagli avvolgibili in materiale plastico a protezione degli infissi e dalla copertura a doppia falda.

Lo stato generale di conservazione dei prospetti dell'edificio è scarso, seppur tenuto conto della vetustà dello stesso, a causa della scarsa manutenzione e degli evidenti fenomeni di dilavamento delle facciate, di distacco delle finiture e della presenza di evidenti crepe (non è stato possibile determinare se tali fenomeni siano limitati esclusivamente alle finiture o se interessino anche le parti strutturali).

Durante il sopralluogo erano in svolgimento dei lavori di manutenzione e sostituzione del manto di copertura del tetto non ancora completati. Si rilevano evidenti fenomeni di distacco degli intonaci e dei cementi con conseguente messa in luce di ferri strutturali; in particolar modo le travi del tetto e i balconi necessitano di interventi di profonda e pronta manutenzione per evitare pericoli di caduta di elementi di finitura e non solo.

Si rilevano inoltre delle crepe passanti e dissesti dei pavimenti in prossimità dell'attacco a terra del fabbricato sul lato a valle (lato nord, su cui sono posti l'appartamento e la cantina oggetto di stima) probabilmente dovuti a movimenti del terreno.

Sono inoltre presenti diffusi fenomeni di risalita capillare di umidità presenti lungo tutto il perimetro dell'edificio, in corrispondenza del

terrapieno sul fronte a monte e in prossimità degli infissi della scala, con compromessa protezione dagli agenti atmosferici a causa dello scarso stato di manutenzione; si evidenzia inoltre la presenza di efflorescenze nelle fughe dei pavimenti al piano terra dovute ad umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al primo piano dell'edificio, raggiungibile esclusivamente dalla scala comune in quanto l'edificio risulta sprovvisto di ascensore. L'appartamento è disposto su un unico livello ed è composto da un ingresso, un bagno, due camere e un soggiorno-pranzo con accesso al balcone; completa il bene una proprietà indivisa di cantina al piano terra.

Alla data del rilievo l'abitazione era interessata da alcuni lavori edili non conclusi (con sola predisposizione impiantistica per il bagno). È stato possibile accedere solo a una porzione della cantina indivisa in quanto la stessa presenta una partizione muraria che divide l'ambiente (la proprietà comprende metà della cantina indivisa); per le eventuali difformità si rimanda a quanto specificato nel paragrafo "*CORRISPONDENZA EDILIZIA*".

La superficie lorda complessiva dell'unità residenziale è di ca. mq 69,00 (con 5mq di balcone) con altezza interna pari a ca 3.00m; la porzione accessibile di cantina indivisa ha una superficie lorda di ca. 10,00 mq e con altezza interna di ca. 2.50m.

L'unità è caratterizzata dalle seguenti finiture:

APPARTAMENTO

- Pareti e soffitti interessati da lavori di finitura con conseguente carenza parziale di intonaci, rasature e tinteggiature;

- Pavimenti interni in ceramica a meno del bagno che risulta sprovvisto di pavimento;

- Il bagno e la cucina sono privi di rivestimenti ceramici a causa dei lavori in corso; nel bagno non sono presenti sanitari;

- Gli infissi interni sono in legno, in alcuni casi danneggiati o mancanti; le finestre presentano telaio in legno con doppio vetro e il loro oscuramento è garantito da tapparelle in materiale plastico in scarso stato di conservazione; l'unità immobiliare è dotata di porta di accesso in legno;

- L'impianto di riscaldamento è incompleto: i lavori di manutenzione hanno previsto la distribuzione dell'impianto dalla caldaia ma non sono presenti i radiatori; è presente inoltre una vecchia stufa in disuso;

- Impianto elettrico parzialmente in traccia ma non completo e non funzionante;

- L'appartamento non è dotato di impianto di condizionamento;

Lo stato generale di conservazione dell'unità è da considerarsi scarso con necessità di interventi di completamento delle lavorazioni edili di cui sopra e di intensiva manutenzione per le parti non interessate dai lavori.

L'appartamento viene considerato privo di impianti essendo gli stessi incompleti o non funzionanti.

Sono presenti setole a soffitto e sulle pareti (non è possibile determinare se tali fenomeni siano limitati esclusivamente alle finiture o se interessino anche le parti strutturali); si registrano fenomeni di deterioramento e distacco di finiture sulle pareti con conseguente distacco delle tinte. Si evidenziano

anche evidenti tracce murarie, in alcuni casi orizzontali, presumibilmente per passaggi impiantistici, di cui non è stato possibile appurare la corretta esecuzione e successiva chiusura con materiale idoneo per il ripristino dell'originario comportamento strutturale delle murature. Gli infissi e le tapparelle necessitano di manutenzione a causa della scarsa protezione dagli agenti atmosferici (soprattutto a ridosso dei bancali). Il balcone presenta dissesti della pavimentazione, evidenti ossidazioni delle ringhiere metalliche e deterioramento delle solette di calcestruzzo (oltre a presentare residui di tinta sul pavimento per cadute di frammenti di finitura dalla soletta sovrastante per lo scarso stato di conservazione dei balconi).

CANTINA

La cantina ha accesso dall'androne comune ed è collocata al piano terra; è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con evidente infiltrazione e conseguenti distacchi di finitura; sono presenti evidenti crepe in prossimità dell'angolo esterno;
- Pavimenti interni in ceramica in parte dissestati e con efflorescenze lungo le fughe;
- Porta di accesso in legno e infissi esterni in metallo fortemente deteriorati.

Lo stato generale di conservazione della cantina è da considerarsi scarso, seppur tenuto conto della vetustà e della destinazione d'uso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti

(compreso quello fognario) 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.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. E' una misura convenzionale e comprende anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici, così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;
- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per

la quota eccedente;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

La superficie, come sopra, è arrotondata al metro quadrato.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

Destinazione d'uso	Piano	Superf. Lorda	Coeff.	Scc mq
Appartamento	1	ca. 64,00	100%	64,00
Balcone	1	ca. 5,00	30%	1,50
Cantina (metà indivisa)	T	ca. 10,00	25%	2,50
			Totale mq	68,00

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del

residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.

La valutazione viene effettuata con il metodo detto **per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq 700,00 quale valore a metro quadro per l'appartamento ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 48.000,00

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 34.000,00

(Euro trentaquattromila/00).

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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 riportato in perizia.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 06 aprile 2020

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.

6. Atto di provenienza.

7. Relazione Notarile (copia).

8. Attestato di Prestazione Energetica.

Consegnati a parte

○ Allegato A (con nomi).

○ Allegato A (senza nomi).

○ Allegato G (commerciale).

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)