

Luca Brunamonti
Architetto

TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 71/21 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 12/09/2022

[omissis]

Creditore procedente

Ore 09:30

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/03/2022 conferiva allo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Bologna, l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- 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);*
- 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;*

11. *Predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero*

comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso.

Il primo accesso, contestualmente al rilievo sommario degli immobili oggetto di procedura, siti in Comune di Grizzana Morandi (BO), in via Carviano Europa 20/C, frazione Carviano è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 03/06/2022 alle ore 17:00**, alla presenza del [omissis] (locatario, Soggetto non 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 Grizzana Morandi (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 12/04/2021, reg. gen. n. 17961, reg. part. n. 12733, è stata pignorata a [omissis] e a [omissis] a favore di [omissis], **la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno** dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Grizzana Morandi (BO), via Europa 20/C

N.	Fgl	Mapp	Sub	Cat	Cons	P
1	8	76	48	A3	4,5 vani	-

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, consistente in un appartamento al piano terra con porzione di terrazzo ad uso esclusivo, ubicato nel Comune di Grizzana Morandi (BO), frazione di Carviano, in via Carviano Europa 20/C (o anche via Europa 20/C), il tutto per una superficie commerciale pari a circa 90,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

CATASTO FABBRICATI - Comune di Grizzana Morandi (BO), via Europa 20/B

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
8	76	48	-	A3	1	4,5 vani	90/77 mq	232,41	T

Beni intestati a:

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

L'area di sedime del fabbricato e l'adiacente area cortiliva risultano altresì distinte nel Catasto Terreni al foglio 8, con il mappale 76, ente urbano di 1776,00 mq.

Nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano terra: pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone.

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 nella visura catastale il civico indicato (20/B) non corrisponde

a quello riportato nella Nota (20/C). L'indirizzo corretto è via Carviano

Europa 20/C.

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. 19397/2513 del 26/05/2005, trascritto il 03/06/2005

ai nn. 33185/19456, a firma del Notaio Mario Esposto.

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 comunicato dall'Amministratore pro tempore in data 06/06/2022, a

carico dei Soggetti esecutati risultano **debiti pregressi** nei confronti del

Condominio per una cifra complessiva di **4.064,90 €**

(quattromilasessantaquattro/90).

Per l'esercizio del 2021 era stato deliberato un **preventivo di spesa**, con quota a carico dei Soggetti eseguiti di **832,35 € (ottocentotrentadue/35)**.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con vano scale, proprietà [omissis], proprietà [omissis], salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

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

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata risulta quanto segue.

[omissis], divenne proprietario per la quota di 1/2 e [omissis], divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 26/05/2005 ricevuto dal Notaio Esposto Mario, in Vergato (BO), numero 19397/2513 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 03/06/2005 ai numeri 33185/19456, da [omissis] e [omissis].

[omissis], divenne proprietario per la quota di 1/2 e [omissis], divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 15/01/1998 ricevuto dal Notaio Esposto Mario, in Vergato (BO), numero 9107 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 22/01/1998 ai numeri 2224/1788, da [omissis].

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in ragione di 1/1 degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i Soggetti eseguiti dichiaravano di essere coniugati.

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 derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 03/06/2005, ai numeri 33186/8703, per 172.500,00 €, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 115.000,00 €, a favore di [omissis] e contro [omissis] e [omissis].

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Bologna in data 12/04/2021, ai numeri 17961/12733, a favore di [omissis] e contro [omissis] e [omissis] come sopra generalizzati.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni 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'alloggio (A3) oggetto di procedimento risulta pari a 39.044,88 €.

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 Grizzana Morandi (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 Grizzana Morandi (BO):

PRG var 1:

- Zone omogenee B.1 (art. 36 NTA);
- Fasce di rispetto L. 490 (art. 15 NTA);
- Tutela fluviale (art. 15 NTA).

Indagine edilizia

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

- **Concessione Edilizia** n. 25, prot. n. 3287/4010 del 09/07/1988, rilasciata il 21/12/1989 - Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località America composto da due palazzine;
- **Concessione Edilizia** n. 25/bis, prot. n. 491 del 20/03/1991, rilasciata il 09/02/1996 - Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località America composto da due palazzine;
- **Concessione Edilizia** n. 25/tris/93, prot. n. 7074/93 del 29/01/1994, rilasciata il 09/02/1996 - Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località America composto da due palazzine - 2° variante in corso d'opera di cui alla Concessione n. 25 del 21/12/1989
- **Stato legittimo;**
- **Abitabilità** (sub 48) prot. n. 9122, del 16/10/2006, rilasciata il

20/10/2006.

* * *

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:

- Parziale demolizione di tramezzo tra pranzo-soggiorno e angolo cottura;
- Demolizione del tramezzo tra pranzo-soggiorno e disimpegno.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria sanabili, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, con la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) a sanatoria (ai sensi dell'art. 7 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 50,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 1.000,00 €), 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).

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.

La planimetria catastale **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

abusivie 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 14/11/2015, codice identificativo n. 05782-107787-2015-Rev01, a firma dell'Arch. Luca Brunamonti, numero accreditamento 07336, valevole fino al giorno 14/11/2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica E**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo accesso avvenuto in data 03/06/2022 l'immobile risultava locato con **contratto di locazione** registrato in data 10/11/2021 al n. 020295, serie 3T. Nel contratto, stipulato tra i Sigg. [omissis] (locatore) e [omissis] (conduttore) viene stabilita una locazione della durata di 4 anni con decorrenza dal 10/11/2021 e termine il 31/10/2025, eventualmente rinnovabile per un eguale periodo, con canone di locazione concordato in 3.000,00 € annui (tremila/00), da corrispondersi in 12 rate mensili di 250,00 € (duecentocinquanta/00).

Lo scrivente, sentito anche il parere del Custode Giudiziario, ritiene tale contratto **non opponibile** alla procedura, essendo stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati ai margini del Comune di Grizzana Morandi (BO), in via Carviano Europa 20/C, frazione di Carviano, in prossimità del Comune di Vergato.

La località, denominata America-Europa, è ubicata a ridosso del fiume Reno che la divide da Vergato ed è a carattere prevalentemente residenziale con un abitato di tipo misto caratterizzato da case pluri e monofamiliari e piccoli condomini.

La zona è ben servita essendo prossima alla Strada Statale 64 (Porrettana) sull'asse Porretta Terme-Bologna, arteria di traffico che collegano bene la zona con i principali paesi limitrofi e con il capoluogo Bologna, nonché prossima alla stazione ferroviaria di Vergato.

Il bene oggetto di stima è un appartamento inserito all'interno di un complesso edilizio edificato a metà degli anni '90. Si tratta di un condominio costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza, di cinque piani fuori terra e due piani seminterrati, serviti da due corpi scala con ascensore. Ai piani fuori terra sono ubicati gli appartamenti, al primo piano seminterrato sono ubicate le autorimesse. Le unità al secondo piano seminterrato risultano ancora al grezzo.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, le pareti sono intonate e tinteggiate, il tetto è a falde con manto di coperture in coppi o tegole, pluviali e canali di gronda sono in rame, i parapetti dei balconi e i cornicioni del coperto sono in cemento a vista. La parte bassa è terrazzata.

L'accesso al fabbricato, carrabile e pedonale, avviene da via Carviano, attraverso una strada interna (denominata Europa) che si dirama della via principale.

L'appartamento

È un appartamento ubicato al piano terra di circa 90,00 mq commerciali, a pianta rettangolare con due affacci liberi a sud e a ovest e due lati confinanti con altre unità immobiliari e vano scala comune. È un trilocale composto da pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un ampio terrazzo di circa 75,00 mq che si sviluppa su tutto il fronte ovest.

Tutte le stanze, ad eccezione del bagno, affacciano a ovest e prospettano sul

terrazzo.

L'altezza degli ambienti interni è pari a 2,70 m.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Infissi con vetrocamera, tapparelle in PVC; alcune finestre dotate di zanzariere;
- Porte interne in legno;
- Portoncino caposcala in legno non blindato;
- Bagno completo con lavandino, bidet, wc, vasca, attacchi per lavatrice, con pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Cucina completa con lavandino e fornello a gas, rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Terrazzo pavimentato con piastrelle in ciottoli lavati;
- Termosifoni a colonna in alluminio con valvole on/off;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Cronotermostato;
- Videocitofono;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia murale collocata nell'angolo cottura, alimentata a gas metano.

Lo stato generale dell'immobile può definirsi scadente. L'intonaco si presentava ammalorato in diversi punti, con la presenza scrostamenti, setole e alcune macchie. L'impiantistica è obsoleta e parzialmente non funzionante.

Il conduttore ha dichiarato che la caldaia non è funzionante. Ha inoltre

informato lo scrivente che vi sono problemi nei locali cantina/autorimessa (di altra proprietà) sottostanti il terrazzo dell'appartamento presumibilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua provenienti dal pacchetto di copertura.

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.

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	T	77,00 mq	100%	77,00 mq
Terrazzo	T	75,00 mq	30-10%	12,50 mq
Totale				89,50 mq

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.

Peraltro, 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 2021: Comune di Grizzana Morandi, capoluogo, abitazioni in buono stato, valore minimo 600,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq;
- *Borsino immobiliare*: Comune di Grizzana Morandi, zona Carviano, abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo 685,00 €/mq, valore massimo 938,00 €/mq;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2021, Comune di Grizzana Morandi, suburbana località Europa, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore minimo 900,00 €/mq, valore massimo 1.150,00 €/mq.

COMPARABILI

Data di riferimento inserzioni: 2022

N.	Ubicazione	Tipologia	mq	Prezzo €	Prezzo mq	Stato
1	Carviano	Appart.	80	67.500	844	Medio
2	Carviano	Appart.	75	60.300	804	Medio

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 **800,00 €/mq (ottocento/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:

Appartamento	89,50 mq x 800,00 €/mq	=	71.600,00 €
--------------	------------------------	---	-------------

	Totale	=	71.600,00 €
--	--------	---	-------------

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 71.000,00 €

(settantunomila/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 15% ottenendo le seguenti risultanze:

71.000,00 € x 15% (a dedurre) = 10.650,00 €

71.000,00 € - 10.650,00 € = 60.350,00 €

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

arrotondato per difetto, è di:

60.000,00 € (sessantamila/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, 13 giugno 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale;
5. Elaborato planimetrico - Elenco subalterni;
6. Estratto disciplina urbanistica;

7. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;

8. Rilievo di massima;

9. Atto di provenienza dei beni;

10. Nota di trascrizione pignoramento;

11. Attestato di Prestazione Energetica;

12. Documentazione situazione contabile - Condominio;

13. Contratto d'affitto;

14. Relazione notarile;

15. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- 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).