

ANDREA ZAGNI Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 16/2020 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1

Promosso da:

Udienza 24.05.2021

Creditore Procedente

Ore 10:30

Contro

Soggetto esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza del 15/01/2021 nominava l'Arch. Andrea Zagni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna al n. 2454, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).*
- 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 fatti, 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 dirette) 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 sulla 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. *Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria*

Il primo accesso è avvenuto in data 23-01-2021, congiuntamente all'Avv. --- nominato Custode giudiziale, alla presenza di ---/--- e ---/--- (Soggetti eseguiti), proprietarie degli immobili oggetto di perizia per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Si allega copia del Verbale di primo accesso (All. 0).

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 dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ

- PROVENIENZA DEL BENE

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CONFORMITÀ IMPIANTI

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA COMMERCIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di 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. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine 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, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo averne

determinato il più probabile valore di mercato, 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 di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna, presentazione n. 7, in data 16/01/2020, Reg. Gen. n. 2105 e Reg. Part. n. 1471, è stata pignorata a ---/--- e ---/--- la proprietà, per la quota di 1/2 (mezzo) ciascuna, dei seguenti beni immobili:

- appezzamenti di terreni agricoli e immobili siti in Comune di Loiano; così identificati nella Nota di trascrizione (All. 7):

Catasto Terreni - Comune di Loiano:

- Foglio 14, Particella 169, Sub -, Natura R – Fabbricato rurale, Consistenza 36 are;
- Foglio 14, Particella 170, Sub -, Natura R – Fabbricato rurale, Consistenza 44 are;
- Foglio 14, Particella 176, Sub -, Natura T – Terreno, Consistenza 52 are;
- Foglio 14, Particella 177, Sub -, Natura R – Fabbricato rurale, Consistenza 36 are;
- Foglio 14, Particella 178, Sub -, Natura R – Fabbricato rurale, Consistenza 47 are;
- Foglio 14, Particella 207, Sub 1, Natura R – Fabbricato rurale, Consistenza -;

- Foglio 19, Particella 87, Sub -, Natura T – Terreno, Consistenza 63 are 26 centiare;

Catasto Fabbricati- Comune di Loiano:

- Foglio 14, Particella 207, Sub 2, Natura A/6 – Abitazione di tipo rurale, Consistenza 4 vani;

Indirizzo: Frazione Anconella n. 51;

- Foglio 14, Particella 208, Sub -, Natura CO – Corte o Resede, Consistenza -.

Il tutto a favore di ---/---.

Si evidenzia che nella citata Nota di trascrizione la superficie relativa alle Particelle 169, 170, 176, 177 e 178 è indicata in “are”, mentre nelle visure catastali è indicata in “centiare”.

* * *

Tenuto conto della varietà del compendio, della natura e della localizzazione dei beni si predispone la vendita in **DUE LOTTI**.

* * *

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà dei Soggetti Esecutati di:

- porzione di fabbricato residenziale con accesso indipendente da area cortiliva pertinenziale parzialmente recintata costituito da piano terra (soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio e terrazzo), piano primo (corridoio, n. 3 camere, bagno), piano secondo (corridoio, n. 3 camere, bagno) collegati da una scala interna oltre a un piano interrato (cantina-deposito) con accesso indipendente esterno dall'area cortiliva

pertinenziale;

la superficie totale del fabbricato residenziale (piano terra, piano primo e piano secondo) è pari a circa mq. 244,00; della terrazza è pari a circa mq. 13,00; del piano interrato è pari a circa mq. 50,00; dell'area cortiliva (*Particelle 208, 176, 177*), la superficie totale è pari a circa mq. 322,00

- fabbricato accessorio ad uso legnaia al piano terra e deposito al piano primo oltre che piccola porzione di terreno (*Particella 178*);

la superficie del fabbricato accessorio è di circa 36,00 mq. e della porzione di terreno adiacente di circa mq. 10,00;

- appezzamenti di terreni (*Particelle 169, 170*) attualmente con destinazione a prato;

la superficie catastale complessiva è pari a circa ha. 0.00.80 (mq. 80).

Il tutto posto in Comune di Loiano, Via delle Lastre n. 14, località Anconella.

Da regolarizzare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima, risultano così catastalmente identificati

(All. 1):

Beni intestati a:

1. ---/--- – **piena proprietà per 1/2 (un mezzo);**

2. ---/--- – **piena proprietà per 1/2 (un mezzo).**

Beni identificati:

Catasto Terreni - Comune di Loiano:

○ Foglio 14, Particella 169, Sub -, Qualità Area Fab Dm, Consistenza 36

centiare;

- Foglio 14, Particella 170, Sub -, Qualità Area Fab Dm, Consistenza 44

centiare;

- Foglio 14, Particella 176, Sub -, Qualità Prato Classe 1, Consistenza 52

centiare, Reddito dominicale € 0,13, Reddito agrario € 0,11;

- Foglio 14, Particella 177, Sub -, Qualità Area Urbana, Consistenza 36

centiare;

- Foglio 14, Particella 178, Sub -, Qualità Fabbricato rurale, Consistenza

47 centiare;

- Foglio 14, Particella 207, Sub 1, Qualità Proz. Rur FP, Consistenza 0;

Relativamente ai sopraccitati immobili identificati al Catasto Terreni, lo

scrivente precisa che non è stata eseguita alcuna verifica strumentale dei

confini (anche in funzione di una verifica della consistenza), ma solo una

identificazione visiva dello stato dei luoghi), ad eccezione del fabbricato

rurale di cui alla Particella 178 a cui è stato però possibile accedere solo al

piano terra.

Catasto Fabbricati- Comune di Loiano:

- Foglio 14, Particella 207, Sub 2, Categoria A/6 Classe 2, Consistenza 4

vani, Superficie catastale 48 mq., Rendita € 74,37, Piano T-1-2;

Indirizzo: Frazione Anconella n. 51;

- Foglio 14, Particella 208, Sub -, Categoria - Classe -, Consistenza -,

Superficie catastale -, Rendita -, Piano T- Bene Comune Non Censibile;

Indirizzo: Via delle Lastre snc.

Relativamente alla suddetta Particella 208, lo scrivente precisa che non è

stata eseguita alcuna verifica strumentale dei confini (anche in funzione di

una verifica della consistenza), ma solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

* * *

Si evidenzia comunque che:

- i beni immobili oggetto di stima sono di proprietà dei Soggetti eseguiti in virtù della tacita accettazione della eredità, di cui non è stata predisposta la voltura catastale, trascritta a Bologna il 18/05/2015 al n. 13144 del Registro Particolare e al n. 18411 del Registro Generale in morte di ---/--- e della tacita accettazione della eredità trascritta a Bologna il 18/05/2015 al n. 13145 del Registro Particolare e al n. 18412 del Registro Generale in morte di ---/---;
- *Particella 207 Sub 2:*
 - la planimetria catastale **non** corrisponde allo stato rilevato: non sono indicati né il piano interrato né il piano secondo; le planimetrie del piano terra e del piano primo indicate non coincidono;
 - l'immobile è ubicato in **Via delle Lastre n. 14 - località Anconella**; nella visura catastale è invece indicato Via Anconella n. 51;
 - nella visura catastale è indicato Piano: T-1-2; non è indicato il piano interrato
- *Particelle 208, 176, 177:*
 - costituiscono di fatto l'area cortiliva di pertinenza del fabbricato

residenziale; nelle visure catastali sono invece classificati come:

- (Particella 208) censita al Catasto Fabbricati come Bene

Comune Non Censibile;

- (Particella 176) censita al Catasto Terreni come Prato;

- (Particella 177) censita al Catasto Terreni come Area Urbana.;

o Particella 207 sub 1:

- censita al Catasto Terreni come PROZ RUR FP (Porzione Rurale di

Fabbricato Promiscuo) senza alcuna consistenza, non ha alcun

riscontro in loco.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

I beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si 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, segnatamente, quelle nascenti o richiamate nei seguenti

atti:

o Atto di compravendita del Notaio ---/---, rep. n. 10256 del 06/10/1983,

trascritto a Bologna il 20/10/1983 al n. 25189 del Registro Particolare e

al n. 18157 del Registro Generale (All. 6).

VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale l'immobile è

posto ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

CONFINI

Parti comuni, altre proprietà, salvo altri e come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima appartengono a:

- ---/--- – **piena proprietà per 1/2 (un mezzo);**
- ---/--- – **piena proprietà per 1/2 (un mezzo).**

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà dei Soggetti esegutati a seguito della tacita accettazione della eredità in morte di ---/--- e di ---/---, della quale cui non è stata predisposta la voltura catastale.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati sono pervenuti agli esegutati a seguito della tacita accettazione della eredità in morte di ---/---, trascritta a Bologna il 18/05/2015 al n. 13144 del Registro Particolare e al n. 18411 del Registro Generale, e della tacita accettazione della eredità in morte di ---/---, trascritta a Bologna il 18/05/2015 al n. 13145 del Registro Particolare e al n. 18412 del Registro Generale.

Si ritiene opportuno specificare che ai *de cuius* i beni sopracitati sono pervenuti con Atto di compravendita del Notaio ---/---, rep. n. 10256 del 06/10/1983, trascritto a Bologna il 20/10/1983 al n. 25189 del Registro Particolare e al n. 18157 del Registro Generale (All. 6).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

I Soggetti esegutati, a cui i beni sono pervenuti a seguito di tacita accettazione di eredità sopracitata, hanno dichiarato di essere attualmente liberi da vincoli coniugali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile allegata (All. 8) e da Ispezione Ipotecaria

(All. 7), che di seguito si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 22/11/2002 ai nn. 12000 del Reg. Part. e 55947 del Reg. Gen. – Derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 05/07/2003 ai nn. 7942 del Reg. Part. e 33034 del Reg. Gen. – Derivante da ipoteca volontaria favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 05/07/2003 ai nn. 7943 del Reg. Part. e 33034 del Reg. Gen. – Derivante da ipoteca volontaria favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca Giudiziaria:** iscritta a Bologna in data 15/04/2004 ai nn. 4219 del Reg. Part. e 18610 del Reg. Gen. – Derivante da decreto ingiuntivo a favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca Giudiziaria:** iscritta a Bologna in data 15/04/2004 ai nn. 4220 del Reg. Part. e 18611 del Reg. Gen. – Derivante da decreto ingiuntivo a favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca Giudiziaria:** iscritta a Bologna in data 15/04/2004 ai nn. 4221 del Reg. Part. e 18612 del Reg. Gen. – Derivante da decreto ingiuntivo a favore di ---/--- e contro ---/---.

○ **Ipoteca in Separazione di Beni:** iscritta a Bologna in data 29/06/2004 ai nn. 7554 del Reg. Part. e 33105 del Reg. Gen. – A favore di ---/--- e contro ---/---.

- **Ipoteca Giudiziaria:** iscritta a Bologna in data 24/11/2005 ai nn. 18756 del Reg. Part. e 68007 del Reg. Gen. – Derivante da decreto ingiuntivo a favore di ---/--- e contro Soggetti eseguiti.
- **Ipoteca Giudiziaria:** iscritta a Bologna in data 08/07/2005 ai nn. 11036 del Reg. Part. e 40630 del Reg. Gen. – Derivante da decreto ingiuntivo a favore di ---/--- e contro Soggetti eseguiti.

Trascrizioni

- **Accettazione Tacita di Eredità:** trascritta a Bologna in data 18/05/2015 ai nn. 13144 del Reg. Part. e 18411 del Reg. Gen. - A favore di Soggetti eseguiti e contro ---/---.
- **Accettazione Tacita di Eredità:** trascritta a Bologna in data 18/05/2015 ai nn. 13145 del Reg. Part. e 18412 del Reg. Gen. - A favore di Soggetti eseguiti e contro ---/---.
- **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna in data 16/01/2020 ai nn. 1471 del Reg. Part. e 2105 del Reg. Gen. - A favore di ---/--- e contro Soggetti eseguiti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro oppure I.V.A., secondo del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n 02/2021 rilasciato il 03/02/2021 Prot. n. 2021/0000849 (All.

10), i beni oggetto di pignoramento hanno le seguenti destinazioni

urbanistiche (estratto):

○ Immobili distinti al Foglio 14 Mapp. **169, 170, 176, 177, 178, 207:**

Regolamento Urbanistico Edilizio vigente

- Ambiti urbani storici (Art. 36 RUE)

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio14, Mapp. 170

Foglio14, Mapp. 176

Foglio14, Mapp. 177

Foglio14, Mapp. 178

Foglio14, Mapp. 207

- AS_1, Tessuti urbani storici (art.36 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 176

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp.169

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 178

- M, Infrastrutture viarie e ferroviarie (art.65 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 176

Foglio 14, Mapp. 177

- ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art.50 del RUE)

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 169

- *Omissis*

Piano Strutturale Comunale vigente

- Ambiti urbani storici (Art. 16 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 178

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp.170

Foglio 14, Mapp. 176

Foglio 14, Mapp. 207

- *Omissis*

- ARP - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (Art. 29 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 169

- Edifici di interesse Storico-Architettonico e/o Testimoniale-RCB-
Restauro e risanamento Conservativo di tipo B (Art. 18 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 207

- *Omissis*

- Edifici di interesse Storico-Architettonico e/o Testimoniale-Restauro
e risanamento Conservativo di tipo C (Art. 18 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 178

- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art.67 del
PSC)

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 170

- Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 176

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 178

- *Omissis*

- *Omissis*

- *Omissis*

- B -U.I.E. da sottoporre a verifica-Limiti delle Unità Idromorfologiche

Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art.59 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 178

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 169

.....

Foglio 14, Mapp. 176

- *Omissis*

- Unità di paesaggio - Udp n.4: Loiano (Art. 32 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 170

Foglio 14, Mapp. 177

Foglio 14, Mapp. 178

Foglio 14, Mapp. 207

Foglio 14, Mapp. 176

- *Omissis*

- Vincolo Idrogeologico (Art.51 del PSC)

Foglio 14, Mapp. 169

Foglio 14, Mapp. 170

.....

Gli immobili oggetto di procedura sono stati **realizzati in data anteriore al 01/09/1967.**

A seguito dell'Istanza di Accesso agli Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano, è stato reso disponibile quanto segue (All. 4):

1. **Autorizzazione** a eseguire lavori di manutenzione straordinaria per ri.

Pratica n. 82 - Prot. 2835 del 18/06/1983 rilasciata il 27/06/1983.

2. **Concessione di Costruzione** per "*Muro di sostegno all'Anconella*".

Pratica n. 696 - Prot. 4098 del 20/09/1983 rilasciata il 25/10/1983.

3. **Autorizzazione** a eseguire lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento di due solai in c.a. e laterizio.

Pratica n. 94 - Prot. 27 del 03/01/1984

4. **Concessione di Costruzione** per "*Ristrutturazione di fabbricato all'Anconella*".

Pratica n. 727 - Prot. 368 del 13/04/1984. **STATO LEGITTIMO**

5. **Autorizzazione Edilizia** per "*Sostituzione manto di copertura nel piccolo accessorio in Anconella*".

Pratica n. 283 - Prot. 4774 del 17/09/1986 rilasciata il 29/10/1986.

STATO LEGITTIMO

I beni oggetto di procedura, dalla verifica della documentazione depositata presso all'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano e resa disponibile a seguito

dell'Istanza di Accesso agli Atti, risultano attualmente **privi di abitabilità e agibilità**. A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, sarà possibile ottenerla a seguito di deposito di idoneo titolo edilizio oltre che all'esecuzione degli adempimenti necessari al momento della richiesta.

Accertamento della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 20/02/2021) è stato eseguito anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nei titoli edilizi legittimi.

Nell'**abitazione**, sono state riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (Concessione di Costruzione per "*Ristrutturazione di fabbricato all'Anconella*" Pratica n. 727 - Prot. 368 del 13/04/1984), consistenti in:

- pareti perimetrali di spessore maggiore;
- alcune aperture hanno dimensioni diverse;
- diversa posizione delle tramezzature interne;
- diversa conformazione della scala di accesso al piano terra;
- balcone di dimensioni maggiori;
- piano interrato di maggiore superficie e conformazione.

Il tutto è evidenziato nell'elaborato grafico di comparazione allegato (All. 5).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si renderà necessario la predisposizione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di **idoneo**

Titolo Edilizio a sanatoria, (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente compresi tra € 120,00 e € 280,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata

dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente comprese tra €

2.000,00 e €. 10.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento degli immobili presso l'Agenzia del Territorio oltre che il pagamento dei relativi diritti di segreteria.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente pari ad € 130,00); si evidenzia che tale adempimento è attualmente facoltativo nel caso di deposito di Titoli Edilizi a sanatoria (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 4.000,00 e € 7.000,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione di tutte le pratiche e per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle difformità rilevate, in conformità alle vigenti normative e disposizioni o in vigore al momento della presentazione.

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 saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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 ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/03/2021, codice identificativo 09089-194149-2021 redatto da Arch. Andrea Zagni, numero di accreditamento 09089, valevole fino al giorno 18/03/2031.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica "G"**.

Gli altri beni sono esclusi dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto rientrante nei casi riportati nell'art. 1 comma 5, dell'allegato A della D.G.R. 1275/2015.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di procedura sono liberi.

I Soggetti esecutati riferiscono che l'immobile ad uso abitativo è da loro occupato saltuariamente.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con cantina al piano interrato e area cortiliva pertinenziale,

oltre che in fabbricato accessorio ad uso legnaia e deposito e di due piccoli appezzamenti di terreno.

Il tutto sito Comune di Loiano, località Anconella, in Via delle Lastre n. 14.

Gli immobili in oggetto sono inseriti in piccolo contesto rurale immerso nel verde.

L'**abitazione** ha accesso indipendente da un'area cortiliva pertinenziale alberata disposta su due livelli e parzialmente recintata; si sviluppa su n. 3 piani fuori terra (piano terra rialzato, piano primo, piano secondo) e un piano interrato ad uso cantina e deposito; il piano terra (rialzato), il piano primo e piano secondo sono collegati una scala interna, mentre il piano interrato è accessibile solo dall'esterno dall'area cortiliva pertinenziale. Il piano terra è destinato a zona giorno con ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura con ampio caminetto in muratura, bagno, ripostiglio e terrazzo; il piano primo e il piano primo secondo a zona notte con n. 3 camere, bagno e disimpegno su ogni livello.

L'immobile presenta una struttura in muratura portante, presumibilmente in pietra, tetto inclinato in latero-cemento in con manto di copertura in coppi; lattonerie in rame; ringhiera del terrazzo e della scala esterna di accesso in ferro verniciato; sulla scala esterna di accesso è presente una copertura con struttura in legno e manto di copertura in coppi; pareti esterne intonacate.

Lo stato di conservazione generale è discreto; necessita comunque di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Il tutto per una superficie lorda dell'abitazione pari a circa 244,00 mq., della terrazza di circa mq. 13,00, della cantina/deposito al piano interrato di circa 50,00 mq. e dell'area cortiliva di circa mq. 322,00.

Nello specifico le caratteristiche sono:

- Pareti interne e soffitti ad intonaco civile tinteggiati.
- Solai in latero-cemento.
- Pavimentazioni in cotto con posa tradizionale; nei bagni, in ceramica con posa tradizionale.
- Rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica.
- Porte interni in legno tamburato, alcune con inserto in vetro; ferramenta ottonata.
- Serramenti delle finestre con telaio in legno con vetrocamera.
- Scuri in legno.
- Bagni tutti dotati di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca; tutti i sanitari sono in ceramica bianca; la rubinetteria è funzionante.
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia di tipo murale ubicata in cucina per riscaldamento e acqua calda sanitaria, alimentata a gpl; terminali dell'impianto a radiatori in acciaio.
- Impianto elettrico sotto traccia in tutti gli ambienti.
- Porte di accesso in legno; sopraluce sulla porta d'ingresso principale.
- Tenda retrattile sulla terrazza.

Cantina

- Pareti e soffitti non intonacati.
- Pavimentazione in battuto.
- Porta di accesso in metallo verniciato.
- Scala esterna per l'accesso alla cantina dalla terrazza in ferro.

Il **fabbricato accessorio** ad uso legnaia/deposito, limitrofo all'abitazione, si sviluppa su due piani fuori terra; ha pareti portanti faccia a vista in pietra con

pozioni in mattoni; copertura co struttura in legno e manto di copertura in

coppi; lattonerie lamiera zincata; porta di accesso in metallo verniciato al

piano terra, in legno al piano superiore.

Il tutto per una superficie lorda del fabbricato accessorio pari a circa 36,00

mq., oltre a una piccola area pertinenziale di circa mq, 10,00.

Come precedentemente evidenziato, sebbene il fabbricato sia costituito da n.

2 piano fuori terra, è stato visionato solo il piano terra in quanto il piano

superiore non è accessibile; pertanto è stata computata solo la superficie del

piano terra ad uso legnaia.

Lo stato di conservazione generale è sufficiente per l'uso attuale.

Gli **appezzamenti di terreno**, attualmente con destinazione a prato, sono

ubicati nelle vicinanze dei fabbricati sopracitati e all'interno del territorio

urbanizzato; pertanto sono considerate aree pertinenziali dell'abitazione.

Il tutto per una superficie lorda pari a circa 80,00 mq.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale dei terreni è stata determinata

con riferimento alla superficie catastale. Si precisa che i beni parte del

compendio oggetto di procedura catastalmente allibrati al Catasto Terreni e

ubicati all'interno del territorio urbanizzato, sono considerati come aree

ptinenziali dell'immobile residenziale, anche se non limitrofi.

La consistenza della superficie commerciale dei fabbricati e delle pertinenze

è stata determinata con metodo consuetudinario, 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 comune.

Si fa riferimento al D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 – “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96*” - In particolare con riferimento all’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)*”.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree

scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale sopra specificati, con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale sopra specificati precisando inoltre che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, la superficie commerciale del bene in argomento è la seguente:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	mq. 244,00	100%	mq. 244,00
Terrazza	mq. 13,00	30%	mq. 3,90
Cantina	mq. 50,00	25%	mq. 12,50
Area cortil./pertinenz.	mq. 402,00	10-2%	mq. 27,56
Legnaia + area di pert.	mq. 46,00	25-10%	mq. 10,00
TOTALE Superficie Commerciale			mq. 297,96
TOTALE Superficie Commerciale arrotondata			mq. 298,00

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e alla data del sopralluogo, con criterio sintetico, attribuendogli in più probabile valore di mercato.

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.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima, considerando:

- 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.

La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con caratteristiche simili 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 Loiano, zona Capoluogo, abitazioni da ristrutturare, valore minimo 600,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2020, Comune di Loiano, Extraurbana/Zona agricola e case sparse, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore minimo 700,00 €/mq, valore massimo 1.250,00 €/mq.

L'indagine di mercato effettuata ha inoltre consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato, nella fattispecie un immobile con simili caratteristiche e stessa ubicazione del bene oggetto di procedura:

- appartamento bilocale di mq. 45 in buone condizioni (ristrutturato 1996), ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno con doccia, piccola cantina ciclabile, offerto a € 104.000,00

(circa €/mq 2.300,00).

Si precisa che *la valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo* anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare, della sua ubicazione, del particolare momento del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari, degli interventi in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della sua destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di poter determinare in **€/mq. 700,00 (settecento/00)** l'equo valore commerciale afferente i beni oggetto della presente stima.

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

**Abitazione con terrazza e cantina, area cortiliva e pertinenziale e
legnaia mq. 298,00 x €/mq. 700,00 = € 208.600,00**

**IL VALORE DI MERCATO, della piena proprietà di 1/1 (intero) del
compendio è di €. 208.000,00 (duecentottomila/00).**

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione delle limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del particolare momento del mercato immobiliare; della

localizzazione e del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare al valore di mercato sopra determinato un coefficiente di riduzione pari a circa al 30%, ottenendo le seguenti risultanze:

€ 208.000,00 x 30% (a dedurre) = € 62.400,00

€ 208.000,00 – 62.400,00 = € 145.600,00

IL VALORE A BASE D'ASTA, per la piena proprietà di 1/1 (intero) del compendio è di: €. 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).

* * *

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 03.04.2021

Arch. Andrea Zagni

Elenco Allegati:

0. Copia verbale di primo accesso (effettuato 20-02-2021)
1. Visura catastale: - Visura storica per immobile
2. Estratto di mappa.
3. Planimetria catastale
4. Precedenti edilizi (estratto)
5. Elaborato di rilievo e di comparazione
6. Copia Atto di provenienza: Atto di compravendita
7. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria
8. Relazione Notarile (fotocopia).
9. Documentazione fotografica (13 pagine – n° 26 fotografie)
10. Certificato di Destinazione Urbanistica

11. Attestato Prestazione Energetica – APE

CONSEGNATI A PARTE

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie
- Attestato Prestazione Energetica - APE (n.2 copie in originale)
- N.1 CD-Rom contenente:
 - perizia senza nomi (Pdf);
 - perizia senza nomi (Word);
 - documentazione fotografica (Pdf);
 - piante (Pdf);
 - Attestato APE (pdf);
 - Certificato di Destinazione Urbanistica (pdf);
 - Allegato A senza nomi (in formato word)
 - Allegato G con i nomi (in formato word)