

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALESSANDRA MIRABELLI**

\* \* \*

**N. 285/2022**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\*\*\*

**LOTTO NOVE**

Creditore procedente

**Udienza 27.11.2023**

Contro

**Ore 10:00**

Debitore esecutato

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12.07.2023

(comunicazione tramite PEC il 13.07.2023) nomina lo scrivente Arch.

Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Bologna al

n.3393 e con studio in Bologna, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la

procedura in oggetto; il CTU nominato invia accettazione telematica

dell'incarico in data 17.07.2023

Contestualmente al CTU veniva nominato il Custode Giudiziario: Avv.

Lorenzo Cingolani.

L'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. 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).

2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la  
corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel  
verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente  
risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali  
rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da  
parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per  
l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei  
manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della  
sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di  
diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale  
l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta  
identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati  
anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli  
occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel  
bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto  
processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è  
altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli  
eventuali rapporti di locazione (precisando la data di contratto e della  
registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing., ecc o  
diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali di  
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 giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se

corrisposto anche dopo il pignoramento 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 ICI a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, 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. 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;

11. 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.

12. 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 stato eseguito il giorno 27.07.2023 alla presenza del Sig. : : : : / / : : : : (Delegato dal Liquidatore Dott. : : : : / / : : : :). Presente al sopralluogo l'Avv. Lorenzo Cingolani Custode Giudiziario nominato. Si allega all'elaborato peritale copia del verbale redatto in occasione del sopralluogo dal Custode (All.00/C).

\* \* \*

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 Monghidoro

(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 DEL PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ CONFINI

○ VINCOLI ED ONERI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA (Licenza edilizia, Concessione, Dia,  
Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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 bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso 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 del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### **DATI DEL PIGNORAMENTO**

Con verbale di pignoramento (nota di trascrizione contenuta nel fascicolo), trascritto a Bologna il 01.12.2022 presentazione n.2 al Reg.Gen.n. 62600 e Reg.Part.n. 44393, sono stati pignorati alla .....//..... (:.....//.....) – Soggetto esecutato - la quota di 1/1 (intero) della piena proprietà dei beni oggetto di procedura a favore di .....//..... (:.....//.....) ad istanza dell'Avv. Stefano Molza, con Studio a Bologna in via San Giorgio n.4.

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, posti in Comune di Monghidoro (BO), sono così identificati nella sopra indicata nota di

trascrizione.

**UNITA' NEGOZIALE n.1**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Monghidoro**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	15		C6		43 mq		
2	27	438	16		A2		7 vani		
3	27	438	17		A2		6,5 vani		
4	27	438	18		C6		26 mq		
5	27	438	19		C6		26 mq		
6	27	438	20		A2		6,5 vani		
7	27	438	21		A2		6,5 vani		
8	27	438	22		C6		26 mq		
9	27	438	23		C6		26 mq		
10	27	438	24		A2		6,5 mq		
11	27	438	25		A2		6,5 mq		
12	27	438	26		C6		26 mq		
13	27	438	27		C6		26 mq		
14	27	438	28		A2		6,5 vani		
15	27	438	29		A2		6,5 vani		
16	27	438	30		C6		26 mq		
17	27	438	31		C6		26 mq		
18	27	438	32		A2		6,5 vani		
19	27	438	33		A2		6,5 vani		
20	27	438	34		C6		26 mq		

21	27	438	35		C6		26 mq		
22	27	438	36		A2		6,5 vani		
23	27	438	37		A2		6,5 vani		
24	27	438	38		C6		26 mq		
25	27	438	39		C6		26 mq		
26	27	438	40		A2		6,5 vani		
27	27	438	41		A2		6,5 vani		
28	27	438	42		C6		26 mq		
29	27	438	43		C6		26 mq		
30	27	438	44		A2		6,5 vani		
31	27	439	45		A2		6,5		
32	27	438	46		C6		48 mq		

Via A. Vivaldi n.11/A-B-C-D-E-F-G-H-I-L; n.13/A; n.15/A-B; n.17/A-B.

\* \* \*

Vista la consistenza degli immobili, viste le caratteristiche del compendio e visto lo stato attuale del compendio immobiliare il CTU stabilisce la vendita in numero **SEDICI LOTTI**.

\* \* \*

### **- LOTTO NOVE**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a schiera a completa destinazione residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano interrato, terra, primo e sottotetto visitabile e non abitabile (*non possibile visionarlo al sopralluogo*); completa il lotto una autorimessa al piano interrato (direttamente collegata

all'abitazione) ed un'ampia corte pertinenziale. L'edificio è sito in Comune di

Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/C

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, da visura effettuata in data 18.07.2023 (All.01), risultano catastalmente così intestati ed identificati

**CATASTO FABBRICATI**- Comune di Monghidoro (BO) beni intestati:

– ..... (Soggetto esecutato), con sede a Bologna, (.....)

**proprietà per 1/1 (intero).**

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Monghidoro (BO)

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	27	438	15	1	C6	2	43 mq.	48 mq.	148,79
2	27	438	16	1	A2	U	7 vani	166/149 mq.	632,66

Porzione cielo/terra di edificio a totale destinazione residenziale. Unità immobiliare (di testa lato a valle) posta al piano interrato, terra, primo e sottotetto visitabile ma non abitabile; ampia corte di pertinenza su due lati; completa il compendio una ampia autorimessa al piano interrato (direttamente collegata all'abitazione). Unità immobiliare è costituita: al piano interrato da ampio disimpegno (abitazione/autorimessa) e locale lavanderia; al piano terreno, con ingresso da percorso pedonale comune, ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno e bagno; al piano primo due camere (di cui una con balcone), disimpegno e bagno; dal vano scala tramite una botola a soffitto si accede ad un sottotetto visitabile ma non abitabile (*non possibile visionarlo al sopralluogo*) al piano interrato completa il compendio una ampia autorimessa con accesso dal corsello comune posto a valle.

L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/C

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 168,00 per l'appartamento; una superficie lorda di circa mq. 6,40 per il balcone al piano primo; una superficie lorda di circa mq. 37,00 per il sottotetto ispezionabile e non abitabile (*non visionato al sopralluogo*); una superficie lorda di circa mq. 48,00 per l'autorimessa al piano interrato; una superficie di circa mq. 160,00 per la corte pertinenziale (determinata dagli elaborati grafici);

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali di intestazione, indicati nella visura catastale, e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **CONCORDANO**.

La planimetria catastale vigente **CONCORDA** con lo stato dei luoghi rilevato in sede di primo accesso.

#### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del fabbricato, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

Dall'elaborato planimetrico si deduce che:

- Sub. 47 – BCNC – Corsello autorimesse (piano interrato) – Comune ai sub. 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30
- Sub.48 -BCNC – Rampa accesso autorimesse – Comune ai sub. 15, 18, 19,

22, 23, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 46.

• Sub.49 – BCNC - Corsello autorimesse (piano interrato) – Comune ai sub.

31, 34, 35, 38, 39, 42, 43,46.

• Sub.50 – BCNC – Scale – Comune ai sub.16, 17.

• Sub.51 – BCNC – Scale – Comune ai sub.20, 21.

• Sub.52 – BCNC – Scale – Comune ai sub.24, 25.

• Sub.53 – BCNC – Scale – Comune ai sub.28, 29.

• Sub.54 – BCNC – Percorsi esterni – Comune ai sub.16, 17, 20, 21, 254, 25,

28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45.

• Sub.55 – BCNC – Scale – Comune ai sub.40, 41.

• Sub.56 – BCNC – Scale – Comune ai sub.36, 37.

• Sub.57 – BCNC – Scale – Comune ai sub.32, 33.

\* \* \*

### **SI SEGNA LA**

L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle –

via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera

PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto

bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia,

due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 –

**che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di**

**proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi

un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale

tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio

all'immobile oggetto di procedura.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario trovare un accordo con

i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso

non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario presentare al Comune di Monghidoro tutte le

pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via

monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG

1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli interventi

edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile;

saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico e relativi

compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto di quanto sopra segnalato

in merito all'accesso carrabile al complesso immobiliare.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare

un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra

descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica.

### **CONFINI**

In confine con parti comuni da più lati, muri perimetrali, salvo altri.

### **VINCOLI ED ONERI**

Non risulta costituito condominio. Sarà a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, in accordo con gli altri futuri acquirenti, procedere alla

costituzione del condominio e nominare l'Amministratore pro tempore.

### **PROPRIETÀ**

**CATASTO FABBRICATI** del Comune di Monghidoro (BO) beni intestati:

- .....//:..... (Soggetto esecutato) – con sede in Bologna (BO) in via

.....//:..... - (.....//:.....) **proprietà per 1/1 (intero).**

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'appezzamento foglio 27 mapp.438 deriva dalla soppressione dei mapp.li

206, 422, 425.

I beni – foglio 27 mapp.li 206 e 425 – sono pervenuti al Soggetto esecutato,

in ragione di piena proprietà di 1/1 (intero), per atto di compravendita a

magistero del Notaio .....//:..... in data 24.06.2004 con repertorio

44927/15602 (All.03/C).

I beni – foglio 27 mapp.li 422 – sono pervenuti al Soggetto esecutato, in

ragione di piena proprietà di 1/1 (intero), per atto di compravendita a

magistero del Notaio .....//:..... in data 26.11.2007 con repertorio

54819/21175 (All.03/C-A).

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione ipo-catastale (datata 29.12.2022 – a firma del Notaio Dott.

Antonio Trotta), depositata dai Creditori precedenti e parte integrante di

questa relazione, il compendio dei beni pignorati risulta gravato nel ventennio

dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., è

legittimato alla **sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti**

**immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie.**

#### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria:** iscritta a Bologna il 19.12.2005 ai nn. 73250/19996 a

favore di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato - a garanzia di mutuo

fondario. Grava sull'immobile in Comune di Monghidoro (BO), distinto al

catasto terreni foglio 27 particella 206 e 207.

- Annotazione nn.1802/355 del 12.01.2018 – Frazionamento in quota –  
atto notarile a firma Notaio :::::://::::: rep.79938/35590 del  
21.12.2017.

- Annotazione nn.1803/356 del 12.01.2018 – Restrizione di beni – atto  
notarile a firma Notaio :::::://::::: rep.79938/35590 del 21.12.2017.

**Ipoteca volontaria:** iscritta a Bologna il 18.09.2015 ai nn. 37267/5811 a  
favore di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato - a garanzia di mutuo  
condizionato. Grava sull'immobile in Comune di Monghidoro (BO), distinto  
al catasto terreni foglio 27 particella 438.

- Annotazione nn.1798/351 del 12.01.2018 – Frazionamento in quota –  
atto notarile a firma Notaio :::::://::::: rep.79937/35589 del  
21.12.2017.

- Annotazione nn.1799/352 del 12.01.2018 – Restrizione di beni – atto  
notarile a firma Notaio :::::://::::: rep.79937/35589 del 21.12.2017.

### **Trascrizioni**

**Verbale Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data 01.12.2022  
ai nn. 62600/44393 – Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Bologna  
del 10.11.2022 rep. 11285 - a favore del Creditore procedente - a carico del  
Soggetto esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 (intero). **Grava la  
piena proprietà dei beni oggetto di perizia.**

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta  
Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la

vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

\*\*\*

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 gli immobili oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare – A2 - destinazione residenziale- € 106.286,88

Unità Immobiliare - C6 – Autorimessa - € 24.996,72,12

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### **Destinazione urbanistica**

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono così individuati dalla normativa vigente nel Comune di Monghidoro (BO) -

PSC (Piano Strutturale Comunale) Approvato con Del.C.C. n.31 del 16.05.2007.

- Tav.1 – Assetto del Territorio
  - Ambiti Urbani Consolidati – CON3 (art.13)
- Tav.4 – Tutela Idrogeologica
  - Zona 4 – Area da sottoporre a verifica (art.25)
  - Area a rischio molto elevato (art.24)
- Tav.5 – Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale
  - Territorio urbanizzato

RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) – Approvato con Del.C.C. n.47 del 30.09.2013.

\* \* \*

#### **Indagine edilizia**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione**

**successiva al 01.09.1967.**

Dal Comune di Monghidoro (BO), dopo specifica richiesta di accesso agli atti (PG 1076715 del 19.07.2023), sono stati consegnati, in formato digitale e cartaceo, al CTU i seguenti titoli abilitativi (All.02/C) che interessano l'immobile oggetto di procedura.

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 6580 del 04.10.2004 – rilasciata il 28.01.2005 PG 0495 pratica edilizia n.1287 – Costruzione di nuovo fabbricato residenziale composto da n.16 villette a schiera mono e bifamiliari nella lottizzazione “Castelletti Rossi”.

- **Autorizzazione** ad eseguire movimento di terreno in area soggetta a vincolo idrogeologico. PG 8389 del 27.12.2004 Rilasciato dal Comunità Montana Zona 11 – Cinque Valli Bolognesi – con PG 11765 del 17.12.2004.

- **Comunicazione inizio lavori** – PG 6115 del 11.10.2005 – Inizio lavori il 12.10.2005. Contestuale la richiesta della verifica delle linee di fabbrica, delle quote altimetriche e del picchettamento.

- **Proroga al PdC n.1287/2004** – Proroga di giorni 365. Il PdC n.1287/2004 del 21.01.2005 avrà validità fino al 28.01.2009 compreso.

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** - P.G. 1138/2008 del 09.12.2008 – Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale composto da 16 villette a schiera mono/bifamiliari nei lotti edificabili n.37 e 38 località i “Castelletti Rossi”.

- **Permesso di Costruire** – Domanda P.G. 1580 del 28.03.2009 – rilasciata il 13.10.2009 PG 5291 pratica edilizia n.1454 – Completamento lavori di

costruzione di un complesso residenziale composto da n.16 villette a schiera monofamiliari.

– Comunicazione inizio lavori – PG 1544 del 26.03.2010 – Inizio lavori il 29.03.2010.

– Proroga al PdC n.1454/2009 – Il PdC n.1454/2009 del 13.10.2009 avrà validità fino al 13.10.2013 compreso.

– Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) –P.G. 1078 del 24.02.2016 - Realizzazione di opere di completamento e finitura del fabbricato. **STATO LEGITTIMO**

– Certificato Conformità Edilizia ed Agibilità – Richiesta P.G. 0294 del 14.01.2017 pratica n.410/2017 CCEA - Rilasciata PG n.2446-6/3/5 del 13.04.2017.

– Contiene anche l'elaborato aggiornato – Elab. 003 – del titolo PG 1078/2016.

– Pratica soggetta a controllo a campione e sopralluogo (in data 21.02.2017) da parte di personale dell'Ufficio Tecnico.

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico di stato legittimo (Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) –P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità nell'autorimessa: la realizzazione di un cavedio nella parete a valle. Trattasi

di un cavedio, regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con altezza di m. 1,05. Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono ne superficie accessoria (SA) ne superficie utile (SU).*

Tale difformità dovrà essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, soggetto a sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA in SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte le parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perchè oggetto di libero mercato e soggetti anche a trattativa tra le parti.

\* \* \*

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (All.06) rilasciato in data 06.09.2023, codice identificativo N. 07336-474596-2023 redatto dall'Arch. Luca Brunamonti (numero accreditamento 07336), valevole fino al giorno 06.09.2033 - **Classe Energetica D.**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al sopralluogo di primo accesso l'unità immobiliare era libera e nella disponibilità del Liquidatore Dott. Nicola Zambello. Gli immobili sono ora

nella disponibilità del Custode nominato Avv. Lorenzo Cingolani.

\* \* \*

Sono presenti all'interno dell'immobile oggetto di perizia attrezzi e materiali edili, che non sono oggetto della valutazione peritale. Per tali materiali il Custode Giudiziario nominato ha inviato invito/diffida alla Società, in persona del l.r.p.t., per la rimozione degli stessi.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/C, nell'area denominata i Castelletti Rossi, zona residenziale di recente costruzione e realizzata a ridosso del centro storico. Trattasi di un nuovo insediamento realizzato nella prima decade degli anni 2000; il complesso risulta non essere mai stato abitato ed attualmente versa in un evidente stato di abbandono che ne ha compromesso lo stato di conservazione.

Le unità immobiliari si sviluppano principalmente su due piani fuori terra e un piano interrato per servizi ed autorimessa; alcune unità dispongono di un vano sottotetto ispezionabile ma non abitabile (*al sopralluogo non è stato possibile visionare i sottotetti*).

Tutte le unità immobiliari dispongono di giardino di pertinenza al piano terreno ed un balcone al piano primo.

Trattasi di un fabbricato a schiera con completa destinazione residenziale; di un complesso che segue orografia del terreno e costituito da numero sedici villette a schiera monofamiliari. L'accesso pedonale è previsto, tramite percorsi comuni, dalla via Vivaldi; l'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso piccole corti di pertinenza; al sopralluogo tali accessi risultano impossibilitati

o molto accidentali per la presenza di vasto fogliame, arbusti e rampicanti

cresciuti in modo spontaneo ed incontrollato nel lungo periodo di abbandono.

Alle autorimesse, che si sviluppano su due differenti piani interrati, si accede tramite un corsello comune; **l'accesso carraio è in astratto attualmente**

**previsto dalla strada a valle: via Giuseppe Verdi.**

Tutte le autorimesse sono dotate di ventilazione naturale (bocca di lupo) e

sono dotate di portone metallico, del tipo basculante, ad apertura manuale;

tutte le autorimesse hanno accesso diretto all'abitazione di pertinenza

(attraverso porta in metallo del tipo REI).

In alcune autorimesse e nei corselli di manovra sono presenti materiali di

risultata ed altri materiali edili riconducibili alla Società costruttrice proprietaria

(Soggetto esecutato). Per tali materiali il Custode Giudiziario nominato ha

inviato invito/diffida alla Società in persona del l.r.p.t. alla rimozione degli

stessi.

L'immobile realizzato nella prima decade degli anni 2000, mai abitato, versa

in un evidente stato di abbandono da almeno un decennio e questo ha portato

a evidenti danneggiamenti con necessità di interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, financo alla sostituzione di parti particolarmente

danneggiate.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate ed anche se di recente realizzazione

necessitano di verifica e di interventi di manutenzione; sono presenti

danneggiamenti ed infiltrazioni.

Tutte le unità immobiliari hanno finiture pressoché uguali e versano tutte nelle

medesime condizioni di conservazione; si segnala in particolare nelle unità

immobiliari "i testa" la presenza di evidenti infiltrazioni e ammaloramenti da

umidità di risalita (in particolare al piano interrato ed al piano terreno).

\* \* \*

**SI SEGNA LA**

L'accesso carraio all'area di sedime, e di conseguenza ai corselli comuni delle autorimesse interrate, è in astratto attualmente prevista dalla strada a valle – via Giuseppe Verdi. Tale accesso è legittimato dalla variante in corso d'opera PG 1138/2008 del 09.12.2008. La derivazione dalla via Verdi, già con manto bituminoso, che porta all'immobile oggetto di procedura interessa, tuttavia, due appezzamenti di terreno tra loro contigui – foglio 27 mapp. 104 e 421 –

**che non sono oggetto di procedura esecutiva e risultano essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.**

Nei documenti rinvenuti non si è ritrovato alcun titolo che autorizzi ed indichi un accordo tra le parti per la realizzazione ed il conseguente utilizzo di tale tratto di strada e che conseguentemente renda possibile l'accesso carraio all'immobile oggetto di procedura.

Sarà *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* trovare un accordo con i confinanti per l'autorizzazione all'utilizzo di tale tratto di strada; nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo in tal senso sarà *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* presentare al Comune di Monghidoro tutte le pratiche edilizie necessarie per il ripristino dell'accesso carraio dalla via monte – via Antonio Vivaldi – come già previsto nel titolo originario PG 1287/2005 del 20.12.2005.

Saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* tutti gli interventi edilizi necessari all'eventuale realizzazione di un nuovo accesso carrabile; saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* l'incarico e relativi

compensi di tutte le figure professionali che si rendessero indispensabili.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto di quanto sopra segnalato in merito all'accesso carrabile al complesso immobiliare.

\* \* \*

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia – indicata come lotto

NOVE – è una villetta a schiera con giardino di pertinenza al quale si accede

dall'unità immobiliare (soggiorno/pranzo) ed interessa la villetta per due lati.

Unità immobiliare, di testa lato a valle, costituita: al piano interrato da ampio

disimpegno (abitazione/autorimessa) e locale lavanderia; al piano terreno, con

ingresso da percorso pedonale comune, ingresso, soggiorno/pranzo (dal quale

si accede alla corte pertinenziale), disimpegno e bagno; al piano primo due

camere (di cui una con balcone), disimpegno e bagno; dal vano scala tramite

una botola a soffitto si accede ad un sottotetto visitabile ma non abitabile (*non*

*possibile visionarlo al sopralluogo*); al piano interrato completa il compendo

una ampia autorimessa con accesso dal corsello comune posto a valle.

L'edificio è sito in Comune di Monghidoro (BO) – via A. Vivaldi n.11/C

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 168,00 per l'appartamento; una

superficie lorda di circa mq. 6,40 per il balcone al piano primo; una superficie

lorda di circa mq. 37,00 per il sottotetto ispezionabile e non abitabile (*non*

*visionato al sopralluogo*); una superficie lorda di circa mq. 48,00 per

l'autorimessa al piano interrato; una superficie di circa mq. 160,00 per la corte

pertinenziale (determinata dagli elaborati grafici);

Nello specifico le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia sono:

### **Appartamento**

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione piuttosto

compromesso in linea con il lungo periodo di abbandono in cui l'immobile

versa; sono molto evidenti al piano interrato ed al piano primo danneggiamenti

ed ammaloramenti da infiltrazioni ed umidità.

L'unità immobiliare necessita di importanti interventi sia di manutenzione

ordinaria che straordinaria. In particolare nell'interrato e nel piano terra.

- Pareti interne sono intonacate e tinteggiate; da indagine esclusivamente

visiva necessita dei normali e consueti interventi di manutenzione, dovuti

al lungo periodo di abbandono, oltre ad importanti e puntuali specifici

interventi di manutenzione straordinaria nelle parti compromesse

dall'umidità o da altri fattori di danneggiamento.

- Pavimenti sono in uno stato di conservazione buono; gres porcellanato di

grande formato e ceramica nei bagni; al sopralluogo non erano visivamente

evidenti danneggiamenti particolarmente importanti.

- I serramenti interni sono tutti presenti ed in buono stato di conservazione;

le ferreamente, al momento del sopralluogo, presenti e funzionanti;

necessari interventi di manutenzione ordinaria; alcuni serramenti risultano

danneggiati dall'umidità e necessitano di manutenzione o possibile

sostituzione.

- Infissi esterni sono in legno con vetro camera e presentano uno stato di

conservazione certamente da rivedere; le ferramente al sopralluogo tutte

presenti ed in parte con problemi di funzionamento; gli infissi causa

l'umidità o gli agenti atmosferici risultano in alcuni casi danneggiati e

necessitano di manutenzione finanche la sostituzione. Gli oscuranti, del

tipo a scuro, in legno presentano evidenti e forti danneggiamenti e

necessitano di importanti interventi di manutenzione spesso fino alla sostituzione (lo scuro in legno è una prescrizione normativa e deve essere mantenuto).

- impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con punti luce e prese in tutti i vani; completo di quadro elettrico, placche e frutti, ma al sopralluogo non funzionante (utenza non attiva). *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti subiti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.*

- L'angolo cottura non presenta rivestimento alle pareti attrezzate; è presente la predisposizione per tutte le utenze; non funzionanti al sopralluogo (nessuna utenza attiva). *Non è possibile verificare lo stato di conservazione e la corretta manutenzione degli impianti e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica e la eventuale manutenzione.*

- Bagni: entrambi con areazione naturale; pavimentazione e pareti con rivestimento ceramico; sono presenti tutti gli elementi, solo un bagno con doccia. Le rubinetterie sono tutte presenti al sopralluogo; non funzionanti al sopralluogo (utenza non attiva). *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.*

- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo (caldaia a parete – posta nel bagno al piano terreno - alimentata a gas con produzione anche di acs) con cronotermostato; non funzionante al sopralluogo (utenze non attive); i corpi

scaldanti, presenti in tutti i vani abitabili, sono costituiti da termosifoni con valvola on/off. Non è stato rinvenuto il libretto d'impianto. *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.*

### **Lavanderia – piano interrato**

Mediante disimpegno (dal quale si accede anche all'autorimessa) e scala interna si accede al resto dell'unità immobiliare; non presenta ventilazione naturale; non è presente alcun elemento di finitura alle pareti e presenta esclusivamente la predisposizione impiantistica; presenta pavimento in gres porcellanato. *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di ripristino.*

### **Autorimessa**

Posta al piano interrato vi si accede da corsello comune; portone in metallo del tipo basculante ad apertura manuale; si accede all'abitazione tramite scala interna; l'autorimessa risulta separata dall'abitazione da una porta in metallo del tipo REI; pavimentazione in cemento levigato che presenta alcune setolature; le pareti presentano importanti tracce di infiltrazioni e umidità di risalita; impianto elettrico presente e realizzato sottotraccia, ma non funzionante al sopralluogo (utenza non attiva); presente punto acqua con lavandino e rubinetteria, non funzionante al sopralluogo (utenza non attiva). *Non è possibile verificare lo stato di conservazione, la corretta manutenzione*

*dell'impianto e gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del*

*futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione e gli eventuali interventi di*

*ripristino*

**Si specifica che nell'attualità, vista la situazione già precedentemente**

**espressa, le autorimesse sono raggiungibili esclusivamente pedonalmente**

**e l'accesso carraio, in astratto possibile dalla via Verdi, sarà possibile solo**

**dopo, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, la risoluzione della**

**situazione già precedentemente descritta.**

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 27.07.2023), è stato

eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato

di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate

nell'elaborato grafico di stato legittimo (**Segnalazione Certificata di Inizio**

**Attività (SCIA)** –P.G. 1078 del 24.02.2016) oppure determinate con

misurazioni sull'elaborato stesso; è stata riscontrata una difformità

nell'autorimessa: la realizzazione di un cavedio nella parete a valle. Trattasi

di un cavedio, regolarmente indicato nelle planimetrie catastali vigenti, con

altezza di m. 1,05. Secondo quanto indicato dalla DAL 279/2010, della

Regione Emilia Romagna, alla DTU (Definizioni Tecniche Uniformi)

Allegato II *gli spazi con altezza inferiore a m.1,80 non costituiscono ne*

*superficie accessoria (SA) ne superficie utile (SU).*

Tale difformità dovrà essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

soggetto a sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo.

La sanatoria sarà possibile con la presentazione nel caso specifico, a totale

carico ed onere del futuro aggiudicatario, di una SCIA in SANATORIA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria, in vigore al momento della presentazione, da corrispondere all'Amministrazione (attualmente circa € 150,00); saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune Monghidoro al momento della presentazione, che ammontano secondo la normativa attualmente vigente (LR 23/2004) ad un minimo € 2.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte le parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali dei tecnici, incaricati esclusivamente dall'Aggiudicatario, che si dovessero rendere indispensabili. Questi oneri non sono quantificabili perchè oggetto di libero mercato e soggetti anche a trattativa tra le parti.

\* \* \*

Sono state riscontrate, inoltre, nelle quote alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004. Tali difformità non costituiscono violazione urbanistica da sanzionare.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del

T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

### CONFORMITA' IMPIANTI

Ai fini della Legge 46/90 e successive modifiche si dichiara che gli impianti sono di recente realizzazione e in ordine ai quali non ci si assume alcuna responsabilità e non si fornisce garanzia; neppure l'obbligo di consegna di alcuna documentazione in materia di sicurezza e conformità.

Certificazioni conformità sono in allegato alla richiesta di agibilità; ma il sopralluogo e verifica, esclusivamente visiva, degli impianti e visto lo stato di manutenzione e la loro conservazione dalla realizzazione ad oggi sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico esperto ed abilitato per una verifica puntuale degli stessi; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi necessari a ripristinare il corretto funzionamento e la relativa conformità e riallineamento con la norma vigente.

\* \* \*

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

certificazione o comunque non a norma, essendosi tenuto conto del loro stato

attuale nella determinazione del prezzo, e di farsi interamente carico degli

eventuali 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 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

comune.

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."C".

#### **Criteri generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono

computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri

in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo

di 25 cm.

2. 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.

3. 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.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P, T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)**

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma dei 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 le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- 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 commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento. La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

### **Consistenza commerciale del bene oggetto di stima**

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Appartamento	mq. 168,00	100%	mq. 168,00

Balcone – P1	mq. 6,40	30%	mq. 2,00
Sottotetto non abit	mq. 37	50%	mq. 19,00
Corte pertinenziale	mq. 160,00	10%-2%	mq. 16,00
<b>TOTALE Superficie commerciale</b>			<b>mq. 205,00</b>
<b>Autorimessa (a corpo) – piano interrato</b>			<b>mq. 48,00</b>

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto **le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.**

### STIMA DEL BENE

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

#### Criterio di stima adottato

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione, attribuendogli il 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 comparabili per caratteristiche ed appetibilità 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. 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 quello oggetto di stima presso agenzie di

intermediazione immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa inoltre sull'analisi di valori desumibili da pubblicazioni

specializzate (dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati

*dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI;*

*dall'Associazione Professionale FIAIP; Borsinoimmobiliare.it.*

• Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al

secondo semestre del 2022 - Comune di Monghidoro (BO) - Zona

centrale/Capoluogo, Piamaggio e Campeggio - Codice B1

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili

- Normale - minimo: 850,00 € massimo: 1.150,00 € (mq. di sup.

lorda commerciale)

- scadente - minimo: 600,00 € massimo: 850,00 € (mq. di sup. lorda

commerciale)

- Box auto

- Normale - minimo: 400,00 € massimo: 700,00 € (mq. di sup.

lorda commerciale)

- Osservatorio immobiliare 2022 - FIAIP – Report settembre 2022-

Aprile 2023 – Comune di Monghidoro (BO) – Capoluogo

- Compravendita Abitazioni – buono stato

- minimo: 500,00 € massimo: 600,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Compravendita Abitazioni – ristrutturati internamente

- minimo: 600,00 € massimo: 800,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Compravendita Abitazioni – nuovi o ristrutturati integralmente

- minimo: 1.000,00 € massimo: 1.350,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Compravendita autorimesse

- minimo: N.D. € massimo: N.D. € (mq. di sup. lorda commerciale)

• Borsinoimmobiliare.it - Comune di Monghidoro (BO)– Periferia -Zona :  
Capoluogo, Piamaggio e Campeggio

- Abitazioni in stabili di 1^ fascia - minimo 1.030,00 €/mq e massimo 1.383,00,00 €/mq.

- Abitazioni in stabili di fascia media - minimo 857,00 €/mq e massimo 1.147,00,00 €/mq.

- Abitazioni in stabili di 2^ fascia - minimo 731,00 €/mq e massimo 779,00 €/mq.

- Box auto- Autorimesse - minimo 389,00 €/mq e massimo 645,00 €/mq.

Il CTU ha effettuato una ricerca di mercato, sui principali portali online di annunci immobiliari ed operatori del settore, per individuare immobili proposti in vendita sul libero mercato e che potessero avere caratteristiche comparabili per dimensione, localizzazione, vetustà/conservazione e

caratteristiche con il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare; da

segnalare che la tipologia dell'immobile oggetto di attività peritale, tipologia

a schiera, non è particolarmente usuale o diffusa nel Comune.

Sono stati reperiti due immobili che possono essere comparati con il bene

oggetto di perizia:

- Monghidoro – Centro/zona residenziale Castelletti – 3 locali – Stato:

Buono – P1 - mq. 120 appartamento + soffitta (parametrata); giardino;

autorimessa e cantina - Libero - prezzo richiesto € 100.000,00. Ipotizzando

un usuale sconto del 10% si ha un prezzo di circa 750,00 €/mq .

- Monghidoro – Centro – 5 locali – a schiera (tre piani) – al grezzo - mq.

100 – Libero - prezzo richiesto € 90.000,00. Ipotizzando un consueto

sconto del 10% si ha un prezzo di circa 891,00 €/mq

### **Valutazione del bene**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

oggetto della presente procedura e descritto precedentemente nel suo

complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione

dell'immobile, della situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche

costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, della sua

destinazione d'uso, del suo stato di conservazione, alla luce delle ricerche di

mercato che lo scrivente ha effettuato nel settore immobiliare, con analisi di

fonti informative indirette hanno condotto ad individuare e determinare in

**€/mq 700,00 (settecento/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:

Alloggio ed accessori      mq. 700,00 x €/mq. 205,00 =      € 143.500,00

Autorimessa a corpo      € 20.000,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è di € 163.500,00 (centosessantatremilacinquecento/00).

**Arrotondato per difetto ad € 163.000,00 (centosessantatremila/00)**

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

\*\*\*

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 le limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del mercato immobiliare; del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della necessità di regolarizzazione a sanatoria. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 20%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 163.000,00 x 20% (a dedurre)      =€      32.600,00

€ 163.000,00- € 32.600,00      =€      130.400,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio è di € 130.400,00 (centotrentamilaquattrocento/00).

**Arrotondato per difetto ad € 130.000,00 (centotrentamila/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 comparativo sintetico. Si precisa che **la stima è sempre a corpo e non a misura e 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 ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 27 ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

**ELENCO ALLEGATI (comuni a tutti i lotti in fascicolo specifico – All.xx/C)**

0. Copia verbale di primo accesso (27.07.2023)

1. Inquadramento urbanistico

2. Precedenti edilizi

3. Copia atti di provenienza del bene

4. Note di trascrizione e Visure ipotecarie

– Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

5. Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

6. Quadro riepilogativo dei lotti

**ELENCO ALLEGATI – Lotto specifico**

1. Visure catastali (agg.18.07.2023)

– Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa

3. Elaborato planimetrico

4. Planimetrie catastali vigenti (prelevate il 18.07.2023)

5. Rilievo sommario (27.07.2023)

6. Copia Attestato di certificazione energetica (APE)

Documentazione fotografica

**CONSEGNATI A PARTE**

– Modello –Procedura di controllo preventivo perizie (foglio giallo)

– Attestati Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)

– N.1 CD-Rom contenente:

– perizia senza nomi (Pdf);

– perizia senza nomi (Word);

– perizia con nomi (Word);

– documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);
- Copia APE (Pdf);