

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

**PROCEDIMENTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 37/2023**

**LOTTO UNICO**

**R.G. ESEC.**

APPARTAMENTO AL PIANO 2° DI CONDOMINIO

**Udienza 18.12.2023**

IN VIA LIBERTÀ 74 NEL CENTRO DI MEDICINA,

**Ore 11:00**

DOTATO DI CERTIFICATO DI ABITABILITÀ NON

AGGIORNATO, CON SOPRASTANTE (P.3°) VANO DI

ALTEZZA INFERIORE A 2,70M E ONERATO DA

ORDINANZA DEL COMUNE DI MESSA IN

SICUREZZA DEL FABBRICATO E CERTIFICAZIONE

CON NUOVA AGIBILITÀ'

- § -

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in esame, specificando:

**0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

**1 CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

**2 DESCRIZIONE DEI BENI ESPROPRIATI**

2.1 DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

2.2 - DATI CATASTALI RISULTANTI

2.3 - CORRISPONDENZA CAT. PIGNORATO / RISULTANTE

2.4 - REGOLARITÀ CENSIMENTO CATASTALE

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

2.6 - PROVENIENZA DEI BENI

2.7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

2.8 - CONFORMITÀ EDILIZIA

2.9 - SUSSISTENZA CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

2.10 – DESCRIZIONE IMMOBILIARE

2.11 – CONSISTENZA

**3 STATO DI POSSESSO**

3.1 ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO RISCONTRATO

3.2 STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

3.3 REGIME FISCALE

**4 MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA**

**5 OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO FUNZIONALITÀ**

**6 MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA**

**7 PIANTE PLANIMETRICHE E RILIEVO FOTOGRAFICO**

**8 DATI PER DENUNCE FISCALI**

8.1 PARTI COMUNI E SERVITÙ

8.2 VINCOLI E ONERI

8.3 CONDOMINIO

8.4 CONFINI

8.5 REGOLARITÀ EDILIZIA

**9 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

**10 DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE**

**11 PREDISPOSIZIONE DELL'APE**

**12 ALLEGATI GRAFICI**

- § -

**0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

**0.1 OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU**

In data 08/09/2023 lo Scrivente CTU ha eseguito il primo sopralluogo presso il cespite pignorato.

## **0.2 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU**

- in occasione del primo sopralluogo il CTU ha ricevuto dalla proprietà:
  - verbale dei VVF di Bologna del 11/05/2023 relativo all'intervento per segnalati danni in conseguenza degli eventi atmosferici del 3 maggio; in tale verbale viene segnalato il degrado della porzione di copertura del ballatoio di accesso all'unità in oggetto;
  - Ordinanza del Sindaco n. 89 del 11/05/2023 di inagibilità temporanea con prescrizione di ripristino della sicurezza,
  - Lettera dell'arch. - - - del 12/5/23 sullo stato di dissesto
  - Perizia Tecnica del 25/05/2023 con dichiarazione di ripristino parziale dell'agibilità con puntellazioni delle parti comuni
  - Comunicazione prot. 12945 di presa di atto della dichiarazione di ripristino parziale dell'agibilità con implicita conferma della prescrizione del ripristino della sicurezza e con cogenza delle presentazioni di SCEA connessa alla Scia 23284 del 24/11/22

Successivamente lo Scrivente ha acquisito i seguenti documenti necessari:

- in data 18/10/2023 dall'Amministratrice Condominiale:
  - o Verbale di assemblea del 9/10/23
  - o Verbale di assemblea del 14/4/23
  - o Lettera dell'arch. - - - del 12/5/3
  - o Verbale di assemblea del 9/10/23
  - o Assicurazione condominiale
  - o Tabella quote millesimali

– in data 29/08/2023 dal Catasto di Bologna planimetrie e visure

– in data 09/10/23 dallo Sportello U.E. del Comune di Medicina:

o Concessione Edilizia in Sanatoria n. 18 del 01/06/1989, p. 8331/86;

o Certificato di Abitabilità del 01/06/1989, relativo alla pratica 8331/86;

o Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria p. 13863 del  
04/08/21, relativa a opere interne

– in data 13/11/2023 rogito di provenienza dall'Archivio Notarile di Potenza

### **0.3 ANTICIPAZIONI (LOTTI DI VENDITA METODO DI STIMA)**

A seguito della valutazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei cespiti **IN UNICO LOTTO.**

Si premette che per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato IL METODO DI COMPARAZIONE, attraverso una preventiva indagine di mercato per immobili simili ceduti in tempi recenti, parametrandone localizzazione, consistenza, vetustà, prestazioni funzionali, efficienza, stato di conservazione, tipo di finiture e stato occupazionale.

Tuttavia, l'alienazione del bene avviene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA che evidentemente non può seguire le usuali modalità di vendita del mercato libero dal quale sono assunti i valori immobiliari.

Per questo motivo lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria attraverso la riduzione percentuale del valore commerciale stimato per comparazione con il mercato libero ordinario.

## **1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA**

1.1 - RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI: Certificazione del 13/04/2023

della Dott.ssa - - - di Mestre (VE)

1.2 - Nota di trascrizione del verbale di pignoramento.

1.3 - CDU: non richiesto (area pertinenziale condominiale < 2.000 mq).

1.4 - RICERCA IPO CATASTALE: sostituita dalla Certificazione Notarile.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE**

### **2.1. DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO**

Il Verbale di Pignoramento rep. 5581 del 25/01/23, trascritto a Bologna il 10/02/23 con n.6573/4814 a favore della - - - colpisce la piena proprietà del cespite censito al Catasto Fabbricati di Medicina (BO):

- **FOGLIO 161 MAPPALE 169 SUB 19** (Categoria catastale **A/4**)

a carico della - - - per il diritto di piena proprietà.

### **2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE RISULTANTE**

Catasto Fabbricati - Comune di Medicina, beni intestati a:

- - - , quota 1/1

- Foglio **161** Mapp. **169** Sub. **19**, Cat. **A/4** Classe **2**, Consistenza **4,0** vani, Rendita **185,92** euro, Piani **2-3**.

### **2.3. CORRISPONDENZA CATASTO E PIGNORAMENTO**

**I dati identificativi catastali attuali corrispondono ai dati catastali del pignoramento**

### **2.4. REGOLARITÀ CENSIMENTO CATASTALE**

**La unità immobiliare pignorata è regolarmente censita.**

**La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.**

### **2.5. CENSIMENTO DELLA PROPRIETÀ E DEI DIRITTI REALI**

- PROPRIETÀ: - - - - piena proprietà

### **2.6. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI:**

Rogito Notaio - - - di Potenza in data 26/08/2002 rep. 42693, trascritto il

10/09/2002 con n. 43110/29143 con queste annotazioni:

- Nessuna

## 2.7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale dichiara che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità a tutto il 03/03/2023:

### Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria n. 31656/6684 del 02/07/2010;*
- *Ipoteca di riscossione n. 61628/11042 del 13/12/2019*

### Trascrizioni:

- *Pignoramento immobiliare n. 6573/4814 del 10/02/2023*

## 2.8. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

### A) conformità urbanistica

Lo strumento urbanistico colloca l'immobile pignorato nella "zona ACS\_A1 - Centri e nuclei storici (Capo 1.1 SC - Allegato1).

La classificazione urbanistica consente esclusivamente interventi riconducibili alla categoria del "restauro e risanamento conservativo".

Il bene è quindi coerente allo strumento urbanistico

### B) conformità edilizia

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967 e sono stati acquisiti i titoli edilizi già indicati.

L'accertamento del 08/09/2023 ha confrontato lo stato di fatto con lo stato legittimo acquisiti con le seguenti note:

- l'altezza dei locali risulta inferiore è inferiore a 2,70m
- l'uso dei locali del piano terzo è stato mutato da "lavanderia" (superficie

accessoria) a “camera” (superficie utile), tramite la C.I.L.A. in sanatoria

del 2021 e senza l’aggiornamento della Certificazione di Abitabilità con le

certificazioni delle prestazioni connesse alla nuova destinazione,

- si ritiene quindi che ex lege la procedura di sanatoria 2021 debba essere

integrata o riformata ad onere dell’aggiudicatario;

- il rilievo è avvenuto ad appartamento utilizzato, arredato con mobili e

suppellettili tali da non consentirne migliori e complete misurazioni;

- non è pertanto possibile escludere variazioni dimensionali connesse ai

prospetti alle parti comuni rispetto agli elaborati grafici di supporto redatti.

**La stima dell’immobile nell’ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di**

**tutto quanto esposto**, e quindi l’onere di ogni eventuale regolarizzazione

edilizia e catastale connesse alle regolarizzazioni del cambio di uso, della

altezza, della migliori precisazioni delle dimensioni plano-altimetriche, dei

prospetti connessi alle puntellazioni, dei particolari costruttivi edilizi, degli

attrezzi igienici, dei serramenti, delle contro pareti ecc..

Gli interessati della vendita giudiziaria hanno facoltà di eseguire preliminarmente

ogni sopralluogo e diretta presa visione attraverso le visite preliminari

organizzate dal Custode per ogni maggiore accertamento di quanto esposto.

## 2.9. SUSSISTENZA CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

L’immobile è dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 01/06/1989.

Si evidenzia tuttavia che esso è stato rilasciato antecedentemente alla pratica

edilizia CILA in sanatoria del 2021 e, quindi richiedere aggiornamento con le

eventuali integrazioni a carico dell’aggiudicatario.

Successivamente il Comune ha ordinato al condominio la presentazione di

nuova SCEA (l’acronimo significa segnalazione certificata di conformità

edilizia e agibilità, ovvero “agibilità) connessa alla Scia 23284 del 24/11/22

## 2.10. DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Il fabbricato condominiale in oggetto è nel centro storico di Medicina, con prospetto principale sulla via Libertà con portico pubblico in continuità all’aggregato urbano; presenta sagoma planimetrica a “L” e consta tre piani fuori terra (una piccola porzione su quattro livelli) ed un interrato ad uso cantine. L’androne collega il portico al vano scala ed al cortile interno condominiali; al piano terra trovano collocazione un ufficio ed un negozio, mentre ai piani superiori si trovano unità residenziali ai quali si accede dalla scala e dai ballatoi sulla corte interna.

L’androne, le rampe e il vano scale, i ballatoi hanno puntelli provvisori posizionati recentemente a seguito della ordinanza sindacale n.89.

Sono palesi un modesto quadro fessurativo dei paramenti murari e segni di infiltrazioni meteoriche e muffe.

Le strutture in elevazione sono in muratura di laterizio pieno, parzialmente in aggregato con i corpi adiacenti, intonacate e tinteggiate, solai prevalentemente in legno e copertura a falde inclinate.

L’unità residenziale pignorata ha due accessi indipendenti dai ballatoi dei piani secondo e terzo e sono collegati da una scaletta a chiocciola interna; è composta da tre vani al piano 2° (cucina, bagno e camera) e altri due vani al piano 3° (bagno e camera), tutti dotati che l’accesso di finestrate.

Si segnala che dal ballatoio dal piano 2 non è complanare all’unità pignorata e l’accesso avviene con due gradini a scendere.

Ai fini estimativi la presente perizia tiene conto degli oneri necessari integrativi indicati al precedente paragrafo 2.8.

### 2.10.1. RELATIVAMENTE ALL'IMPIANTO EDILIZIO

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare non adeguato in tutto o in parte alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, canne fumarie ed esalazioni, ispezioni, parametri igienico-sanitari, isolamento acustico, fonti energetiche alternative, materiali contenenti amianto, ecc.;
- a prescindere dai rilevanti quadri fessurativi anzi segnalati, il fabbricato non dispone della certificazione statica, né formale, né sostanziale; la tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse di quelle attualmente richieste; non risultano valutazioni della sicurezza sismica e sotto questo profilo evidenzia una significativa vulnerabilità;
- il fabbricato e l'unità non dispongono di manuali di manutenzione, né delle mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri, collettori, linee impianti.

### 2.10.2. SULLE FINITURE

Le finiture e le dotazioni interne sono ordinarie, in carente stato di manutenzione e risalenti ad alcuni decenni or sono; si riscontrano tracce di muffa sugli intonaci e aloni sul soffitto del piano terzo, imputabili a recenti o pregresse infiltrazioni dal tetto; in particolare:

- intonaci di tipo civile;
- tinteggi a tempera;
- pavimenti ceramici nella zona giorno al piano secondo e a listelli di legno al piano terzo;
- pavimenti e rivestimenti ceramici nei 2 bagni;
- serramenti interni in legno;

– oscuramento con tapparelle avvolgibili con cordella manuale

– serramenti esterni in legno con vetri semplici (non camera);

Lo stato di manutenzione generale del contesto condominiale è decisamente carente, in presenza di finiture economiche e vetuste, intonaci degradati, infiltrazioni dalla copertura e lesioni alle strutture murarie; in particolare il ballatoio interno risulta puntellato per motivi di sicurezza e, pur senza implicare l'immediata sospensione della funzione abitativa, richiede cogenti interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale, già deliberati dall'Assemblea Condominiale del 09/10/2023.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo, prodotto da una caldaia alimentata a gas di rete installata nel Febbraio 2021, dotata a corredo di libretto attestante le manutenzioni periodiche di legge eseguite al 31/01/2023.

Gli impianti elettrici, idro-termo-sanitari (inclusi esalazione fumi caldi), di distribuzione del gas, di scarico e di esalazione fumi freddi risultano funzionanti, ma non sono state reperite le certificazioni di conformità; si evidenzia pertanto che non è possibile certificarne lo stato di manutenzione e possono risultare in tutto o in parte non adeguati alla normativa vigente.

### 2.10.3. RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non è stato possibile reperire né mappe per manutenzioni né certificazioni di conformità di tutti gli impianti; l'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinuncia implicitamente o esplicitamente ed irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e si fa interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

#### 2.10.4. GENERALITA'

Si è tenuto conto nel giudizio di stima di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso, compresi gli oneri necessari per eseguire gli interventi locali di consolidamento strutturale delle parti private e comuni danneggiate.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata

#### 2.6 CONSISTENZA COMMERCIALE DEL CESPITE

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

##### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...*” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale per l’unità in oggetto è stata stimata computando:

- per intero: la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50cm;
- per il 50%: la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- al 10%: la superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2%: per superfici eccedenti detto limite;
- al 30% fino a mq 25: balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e accessori connessi; al 10% per la quota eccedente mq 25.
- al 15% fino a mq 25: pertinenze non comunicanti con i vani principali e

con i vani accessori connessi: al 5% per la quota eccedente mq 25.

- o al 50%: pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- o al 25%: pertinenze esclusive accessorie non comunicanti

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Abitazione p. 2°	39,6	1.00	circa mq	39,6
Abitazione p. 3°	17,8	1.00	circa mq	17,8
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>			<b><u>circa mq</u></b>	<b><u>57,4</u></b>

**Aree esterne esclusive pertinenziali:**

- nessuna

**Aree esterne condominiali pertinenziali:**

- nessuna

**3. STATO DI POSSESSO**

**3.1 ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta a tutt'oggi in possesso dal proprietario esecutato.

Esso non è occupato da nessuno, poiché la proprietà si è trasferita altrove a seguito della ordinanza di inagibilità ed anche a seguito del suo ripristino.

All'atto del sopralluogo la - - - non ha segnalato ulteriori vincoli o diritti di terzi. Lo Scrivente CTU ha pertanto stimato l'immobile come "libero" e "disponibile", richiamando l'attenzione dell'Ill.mo G.E. sulle più opportune valutazioni sul merito.

**3.2 STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Dal rogito di provenienza del notaio - - - del 26/08/2002 si desume che

l'immobile è stato acquisito dall'esecutata in regime di separazione dei beni,  
circostanza confermata dalla - - - in occasione del sopralluogo.

### 3.3 REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a tassa di registro.

## 4. **MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA**

Si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura  
procedere alla vendita del cespite in un unico lotto.

## 5. **OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ**

Il fabbricato richiede indifferibili opere urgenti di manutenzione straordinaria  
per ripristinare la piena abitabilità e quindi connesse alla funzionalità.

L'Assemblea Condominiale nella delibera del 10/10/23 ha approvato l'affido  
delle opere per € 91.500 oltre Iva, oneri tecnici e oneri condominiali.

L'incidenza complessiva gravante sulla unità in oggetto è di circa € 13.000.

Anche la unità necessita opere di manutenzione interna connesse a muffe e  
infiltrazioni eccedenti alle opere condominiali sopradescritte, stimate in  
ulteriori € 17.000.

## **MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA**

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di beni immobili.

## 6. **PIANTE PLANIMETRICHE E RILIEVO FOTOGRAFICO**

Elaborato grafico 4303 allegato alla presente.

## 7. **DATI PER DENUNCE FISCALI**

Si rimanda alla lettura dei capitoli descrittivi precedenti.

### 8.1 PARTI COMUNI E SERVITÙ

**Parti comuni**: la proprietà dei beni comprende la comproprietà sulle parti  
comuni del fabbricato tali per Legge e per destinazione, fra cui il vano scala,

i corridoi, i ballatoi.

**Servitù attive e passive:** le procedure esecutive prevedono il trasferimento

della proprietà dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con

tutti i diritti, le ragioni e azioni che competono sugli stessi, con ogni loro uso,

aderenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva. Questi dispositivi

vengono precisati dall'atto di trasferimento a ministero del notaio incaricato;

la presente perizia ufficiale tiene conto di ciò.

## 8.2 VINCOLI E ONERI

La documentazione ipo-catastale della procedura non evidenzia vincoli e oneri.

## 8.3 SUL CONDOMINIO

L'appartamento è parte di un condominio formalmente costituito.

Le QUOTE MILLESIMALI DI COMPETENZA sono: 113,26/1000

Il riparto delle spese condominiali acquisite dall'Amministratore relative al periodo 5/11/21 - 30/10/23 riporta a debito dell'unità pignorata 1209,06 €;

inoltre è stato segnalato il costo di manutenzione straordinaria approvato il 10/10/23 non ancora ripartito.

## 8.4 CONFINI

L'unità è inserita in contesto di aggregato edilizio del centro storico, in contiguità con altri immobili di altezze simili e variabili sui vari fronti; in

sostanza, a sud confina con il vano scala condominiale, a nord con altre unità immobiliari e l'esterno, a est con il ballatoio comune e la corte interna e ad

ovest con altre unità immobiliari e le loro corti.

## 8.5 REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda al paragrafo 2.8 sulla conformità edilizia dell'unità

## 8. STIMA DEI BENI

### 9.1 ASPETTO ECONOMICO

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

Le valutazioni generali sono state anticipate all'inizio della presente perizia.

L'indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate.

Sono consultati l'*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* e l'*osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP*.

### 9.2 VALUTAZIONE DEL BENE

La stima del bene immobiliare è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Si evidenzia che la stima è corretta in applicazione dell'art. 568 c.p.c. per:

- vincoli e oneri giuridici;
- necessità di verifiche e oneri per adeguamento della conformità edilizia;
- scarso stato di manutenzione;
- necessità di interventi di consolidamento delle parti comuni;
- assenza di mappatura di sottoservizi e impianti per loro manutenzione;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti.

Infine la stima tiene conto della assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 c.p.c.

La stima dei beni è data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate esplicitamente e tenuto conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

Viene inoltre evidenziato che l'alienazione del bene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA non consente le usuali modalità di vendita del mercato: in particolare i tempi giudiziari di tentativo di vendita (calcolati dall'inizio della pubblicità al termine di presentazione delle offerte), sono molto inferiori ai tempi di collocazione (oltre 12 mesi), talvolta collocati in stagioni non favorevoli (ad esempio prossimi ai periodi festivi); inoltre la procedura ha un approccio molto rigido senza alcun margine di trattativa o maggiore visibilità o conoscibilità ed infine e soprattutto esclude ogni garanzia prevista dal Codice Civile: per questi motivi, al fine di compensare l'appetibilità rispetto alle usuali modalità di vendita del mercato al quale è riferita la stima e di massimizzare la partecipazione competitiva alla gara, lo Scrivente CTU propone il valore da porre a base della gara giudiziaria attraverso la riduzione percentuale del valore commerciale stimato per comparazione con il mercato libero ordinario.

### 9.3 ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

E' stata verificata la stima dei valori unitari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022 per abitazioni in centro di Medicina:

- *abitazioni di tipo economico in normale stato* min 1.350 – max 1.750 €/mq

E' stata verificata la offerta di IMMOBILIARE.it di immobili confrontabili presenti nella stessa area storica centrale di Medicina, ricavando valori medi unitari prossimi ai valori minimi dell'Osservatorio pari a € 1.350.

Combinando i valori unitari ricavati alla consistenza calcolata, il sottoscritto CTU calcola il più probabile valore ; detrae i costi di pertinenza connessi alle spese straordinarie di consolidamento approvate dal condominio (€ 13.000 circa) e detrae ulteriori € 17.000 di costi per regolarizzazione tecnica e ripristino edilizio interno già indicati; perviene quindi a determina il

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO STIMATO A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE NELLA MISURA DI € 47.700,00**

**9.4 VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA**

Per allineare il valore di mercato alla procedura di vendita giudiziaria, lo Scrivente CTU suggerisce la applicazione della percentuale di abbattimento nella misura del 20% e propone il

**VALORE A BASE D'ASTA: € 38.200,00** (trentottomiladuecento)

## **9. DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia 4256/2023 in formato digitale attraverso il portale del PROCESSO TELEMATICO e garantisce la partecipazione alla prossima udienza fissata.

## **10. PREDISPOSIZIONE DELL'APE (ATT. ENERGETICO)**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 13/11/2023 con codice identificativo 05974-495263-2023 e valido sino al giorno 13/11/2033. Esso attesta che l'immobile è in **Classe Energetica G.**

**11. ALLEGATI**

*11.1. Elaborato grafico 4303*

*11.2. Elaborati fotografici 2752*

*11.3. Visura catastale*

*11.4. Planimetrie catastali*

*11.5. Titoli edilizi*

*11.6. Autorizzazione di abitabilità*

*11.7. Attestato di prestazione energetica*

*11.8. Titolo di acquisto (notaio Zotta di Potenza)*

*11.9. Verbali condominiali*

*11.10. Ordinanza Comunale*

Imola, 18 Novembre 2023

In fede

il consulente tecnico:

Dott. Ing. Marco Maccaferri

**FINE DEL DOCUMENTO**