

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

PROCEDIMENTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 44/2023

N. 44/2023

LOTTO UNICO

R.G. ESEC.

UNITA' RESIDENZIALE PORZIONE AI PIANI TERRA E

Udienza 18.12.2023

PRIMO DI UN AGGREGATO EDILIZIO IN FRAZIONE

Ore 11:30

MASSUMATICO DI SAN PIETRO IN CASALE, VIA

MASSUMATICO 3416B, PRIVA DI ABITABILITÀ E DI

CONFORMITA' EDILIZIA E COMPRENSIVA DI AREA

ESTERNA E CORTE PERTINENZIALE PARZIALMENTE

OCCUPATA DA UNA PICCOLA COSTRUZIONE

ACCESSORIA ABUSIVA

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 in presenza dell'esecutata - - - .

0.2 ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU

In occasione del primo sopralluogo - - - ha consegnato allo scrivente copia di:

- atto di acquisto del 11/3/02 dal notaio per assegnazione del Tribunale
- Perizia tecnica della unità acquistata per la procedura esecutiva 291/99

Successivamente lo Scrivente ha acquisito i seguenti documenti necessari:

- in data 29/08/2023 dal Catasto di Bologna planimetrie e visure
- in data 08/09/23 dallo Sportello U.E. del Comune di San Pietro in Casale concessione edilizia n.105/1983
- in data 07/11/2023 rogito di provenienza all'Archivio Notarile di Bologna (Notaio - - - 4484/1907 del 25/05/1983).

0.3 ANTICIPAZIONI (LOTTI, METODO, VENDITA)

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 28/03/23 del Notaio - - - di Perugia

1.2 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO.

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

1.4 - RICERCA IPOCATASTALE: sostituita dalla Certificazione Notarile.

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

2.1. DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO

Il Verbale di Pignoramento rep. 872 del 30/01/2023, trascritto a Bologna il

20/02/2023 con p. 8037/5942 a favore della - - - di Conegliano (TV) e colpisce

la piena proprietà del seguente bene immobile censito al Catasto Fabbricati –

Comune di San Pietro in Casale :

– FOGLIO **29** - MAPPALE **83** - SUB **20**;

– FOGLIO **29** - MAPPALE **157** – Ente Urbano;

– FOGLIO **29** - MAPPALE **163** – Ente Urbano;

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

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE RISULTANTE

Catasto Fabbricati – Comune di San Pietro, beni intestati a:

- - - , quota 1/1:

- FOGLIO **29** - MAPPALE **83** - SUB **20** - Categoria catastale **A/4** –

abitazione di tipo popolare; classe 2; consistenza 7,5 vani; superficie

catastale 113mq; rendita 286,63€; Piani T-1-2;

Catasto Terreni:

- FOGLIO 29 - MAPPALE 157 – Ente Urbano; superficie 83mq;

- FOGLIO 29 - MAPPALE 163 – Ente Urbano; superficie 77mq.

2.3. CORRISPONDENZA CATASTO E PIGNORAMENTO

I dati identificativi catastali attuali corrispondono ai dati catastali del pignoramento con le seguenti imperfezioni:

- Il pignoramento colpisce le due aree pertinenziali (mapp. 157 e 163) come “ente urbano” censite dal Catasto Fabbricati mentre esse risultano come “ente urbano” ancora censite al Catasto Terreni

2.4. REGOLARITÀ CENSIMENTO CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata è regolarmente censita.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, pur in presenza di modeste difformità, rientranti tuttavia nei limiti nella Circolare n. 2/2010 dell' Agenzia delle Entrate di Roma.

Si riscontrano queste imprecisioni che richiedono questa correzione:

- le due aree pertinenziali (mapp. 157 e 163) risultano come “ente urbano” ancora censite dal Catasto Terreni ma devono essere censite come “ente urbano” dal Catasto Fabbricati

- il mappale 157 è formato da una porzione a cielo aperto e da una porzione coperta dal porticato del fabbricato, come si evince dal frazionamento del 1983; tuttavia la mappa catastale attuale indica solo la porzione a cielo aperto. Non è quindi corretta e va regolarizzata

- l'elaborato grafico “dimostrazione grafica dei subalterni” p. BO0034703 del 14/03/2023 rappresenta il mappale 157 dividendo con linea continua (e non da linea tratteggiata) la porzione a cielo aperto dalla porzione coperta dal porticato del fabbricato. Non è quindi corretto e va

regolarizzato.

- Su parte del mappale 157 insiste una costruzione ad uso rimessa non censita al catasto, risultata abusiva come illustrato al paragrafo 2.8.

Se non ripristinato lo status quo ante, la rimessa deve essere accatastata.

In caso di vendita sarà a carico la regolarizzazione dei documenti catastali.

2.5. CENSIMENTO DELLA PROPRIETÀ E DEI DIRITTI REALI

- PROPRIETÀ: - - - - piena proprietà

- RESIDENZA: San Pietro in Casale (BO), Via Massumatico 3416/B

2.6. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI:

1) **per diritti di 2/9 di piena proprietà, da - - -** con Rogito Notaio - - - rep.15312 del 23/04/02, trascritto a Bologna il 06/05/02 n. 13681,

2) **per diritti di 6/9 di piena proprietà da procedura 291/99 – Tribunale contro - -** con Rogito Dec. di Assegnazione Notaio - - - rep. 19161/10315 del 12/03/2002, trascritto a Bologna il 21/03/2002 con n. 9111,

3) **per diritti di 2/18 di piena proprietà da - - -** per Dichiarazione di Successione n. 11/5267/95 del 31/07/2007, trascritta a Bologna il 01/09/2007 con n. 29830 e accettazione tacita di eredità da - - - con Rogito Notaio - - - di rep. 15313 del 23/04/2002, trascritto a Bologna il 06/05/02 con n. 13682,

E' UTILE PER LA MIGLIORE COMPRESIONE il Rogito del Notaio - - - rep. 4484/1907 del 25/05/1983, trascritto a Bologna il 22/06/1983 con n.11741 di originaria provenienza dei beni alla sign.ra di - - -.

2.7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale dichiara che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità a tutto il 27/03/2023:

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria n. 12639 del 23/12/2021 in rinnovazione dell'ipoteca n. 4609 del 06/05/2002 in favore di - - -;*
- *Ipoteca volontaria n. 13178 del 21/12/2009 in favore di - - -;*

Trascrizioni:

- *Pignoramento Immobiliare n. 5942 del 20/02/2023 in favore di - - - .*

2.8. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

A) conformità urbanistica

Lo strumento urbanistico classifica la zona di ubicazione come “*Centro Storico*” e l’immobile pignorato come “*Edifici assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A) - Art. 2.6 del RUE*”.

Il bene è quindi coerente allo strumento urbanistico

B) conformità edilizia

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967; i titoli edilizi attinenti reperiti sono:

- Concessione Edilizia n. 105 del 07/12/1983, p. 8734.

L’accertamento del 08/09/2023 ha confrontato lo stato di fatto con lo stato legittimo, constatando queste difformità:

- variazioni delle dimensioni degli ambienti interni e delle aperture esterne eccedenti le tolleranze regolamentari
- diversa posizione delle aperture interne tra ingresso, ripostiglio e cantina,
- diversa conformazione del vano scala, inclusa la parete di confine al piano primo verso il guardaroba
- diversa posizione della porta tra le due camere al piano primo
- assenza della rappresentazione del vano sottotetto.

- presenza sulla corte pertinenziale esclusiva sub 157 di una costruzione adibita a servizi e garage priva di titolo edilizio e non accatastato.

Si evidenzia che:

- Il sottotetto al piano 2 ha superficie di circa 38 mq e non è rappresentato dal titolo abilitativo originario verosimilmente perché realizzato in antica epoca per formare una intercapedine tra tetto e camere ed è raggiungibile solo per ispezione da una botola; inoltre la altezza media è di 1,96 m mentre la porzione con altezza superiore a 1,80 m è di circa 19 mq. Non forma superficie utile.

- 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 redatti.

- Si ritiene che la sanatoria della costruzione abusiva sul sub 157 adibita a rimessa possa avvenire solo attraverso il ripristino dello status quo ante.

Questo sostanzialmente perché essa è priva della capacità edilizia, della sicurezza statica, della distanza legale dai confini, della distanza legale dai fabbricati. Ciò non esclude ulteriori carenze legali.

La stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di

tutto quanto sopra esposto, incluso l'onere di ogni eventuale regolarizzazione edilizia e catastale connesse alle variazioni dimensionali piano altimetriche o dei prospetti e dei particolari costruttivi edilizi, degli attrezzi igienici, dei serramenti, di contro pareti dei locali ecc.

Gli interessati della vendita giudiziaria hanno facoltà di eseguire preliminare 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'accesso agli atti ha confermato la assenza del Certificato di Abitabilità

La acquisizione della agibilità è cogente.

2.10. DESCRIZIONE IMMOBILIARE

L'aggregato edilizio che ospita il bene pignorato è nella frazione di Massumatico, a circa 3 Km in direzione di Cento dal capoluogo di San Pietro in Casale; è formato da due corpi da 2 e tre piani e compenetrati formando una sagoma complessiva ad "L".

L'accesso all'appartamento è dall'angolo convesso formato dall'aggregato da una area pertinenziale comune (sub 155) mentre la piccola area esclusiva non connessa (sub 163) è accessibile dalla area comune sul lato est (sub 162)

La disposizione interna si sviluppa dall' ingresso in posizione centrale che distribuisce da un lato alla cucina e successivamente alla lavanderia ed al bagno, dall'altro lato al ripostiglio e alla cantina, entrambi privi di finestrate, ed il vano scala che porta alla zona notte.

La lavanderia ha uscita sulla corte esclusiva connessa (sub 157) che a sua volta raggiunge la pubblica via attraverso la area comune (sub 162).

Al piano primo abbiamo due camere della quali la prima passante (cioè, senza corridoi e deve essere attraversata per entrare nella seconda camera) e un locale allo stato grezzo sottotetto (accatastato come guardaroba) con un unico lucernaio in falda (tipo velux) ed un piccolo ripostiglio; la zona notte non ha un bagno al piano.

Dalla seconda camera si accede al vano sottotetto da una botola con scala retrattile. Il vano sottotetto (accatastato come granaio) è allo stato grezzo ed

altezze variabili da 120 cm a 280 cm circa.

La costruzione sul sub 157 adibita a rimessa è un prefabbricato in cemento armato di tipo rurale, priva di valore poiché abusiva e suscettibile di sanatoria solo attraverso il ripristino dello status quo ante.

Le strutture in elevazione sono condominiali e realizzate in muratura di laterizio, intonacate e tinteggiate, i solai e la copertura sono prevalentemente in legno. Gli intonaci esterni dell'unità risultano degradati, probabilmente a causa di umidità di risalita.

Sono visibili un modesto quadro fessurativo sui paramenti murati e copiose muffe soprattutto nel bagno.

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, ispezioni, parametri igienici, isolamento acustico, fonti energetiche alternative;

– a prescindere dai gravi quadri fessurativi anzi segnalati, il fabbricato risulta certamente non adeguato alla vigente normativa sulla certificazione statica; la tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse di quelle attualmente richieste; non esistono documentazioni descrittive degli schemi strutturali e dei materiali impiegati, né 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 e datate, parzialmente

rinnovate al piano terra ed in particolare:

- Tinteggi a tempera;
- Pavimenti ceramici al piano terra e nel pianerottolo del piano primo;
- Pavimenti e rivestimenti ceramici nel bagno;
- Graniglia per i gradini della scala interna;
- Listelli di legno nella zona notte al piano primo;
- Serramenti interni in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetri semplici (non camera)
- Protezioni intrusione: sbarre metalliche
- Oscuramento con scuri in legno;
- Portefinestre in alluminio e scuro esterno in legno.

Lo stato di manutenzione del contesto condominiale è modesto, in presenza di finiture economiche e vetuste, intonaci degradati, solo parzialmente ritinteggiati.

2.10.3. RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità è dotata di questi impianti tecnologici:

- Impianto elettrico allacciato a erogatore pubblico
- Impianto idrico allacciato a erogatore pubblico
- Impianto gas metano allacciato a erogatore pubblico
- Impianto scarico allacciato a fogna pubblica
- Impianti di esalazione di fumi caldi e freddi
- Riscaldamento parziali in due vani e bagno

(Il riscaldamento avviene esclusivamente da due termoconvettori "Accoroni" a gas posti nel soggiorno e nella seconda camera del piano 1; l'acqua sanitaria

è prodotta da rapido a gas; il bagno è scaldato da un termo arredo elettrico.

Tutti gli altri locali sono riscaldati indirettamente dai due termoconvettori.)

Gli impianti elettrici e idro-termo-sanitari 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.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti; viene pertanto richiesto all'aggiudicatario nell'atto di acquisizione di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e di farsi 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

2.6.1 CRITERI GENERALI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

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

2.6.2 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è calcolata nella tabella 4425 riportata in allegato ed in sintesi abbiamo:

- superfici utili per 80,6 mq (*1) (*2)
- superfici accessorie per 87,7 mq (*3)
- aree esterne esclusive per 160 mq (*4)

superficie commerciale equivalente: 125,1 mq

(*1) l'appartamento è privo di agibilità; l'acquisizione è cogente e le

certificazioni da acquisire possono richiedere opere integrative

(*2) delle due camere da letto, una è passante per entrare nella seconda; il

riscaldamento è presente in soli due vani + bagno

(*3) i sottotetti sono al grezzo

(*4) le aree esterne sono in parte occupate da un box abusivo sanabile con

ripristino dello status quo ante.

3. STATO DI POSSESSO

3.1 ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta a tutt'oggi occupato dal proprietario esecutato e all'atto

del sopralluogo la - - - non ha segnalato ulteriori vincoli o diritti di terzi. Lo

Scrivente CTU ha stimato l'immobile come "libero" e "disponibile".

3.2 STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

In occasione del sopralluogo, la - - - ha dichiarato di essere vedova.

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

L'unità non richiede opere straordinarie indispensabili per garantire la

minima funzionalità.

6. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

Il pignoramento interessa la piena proprietà di beni immobili.

7. PIANTE PLANIMETRICHE E RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato redatto l'elaborato grafico 4339 allegato alla presente.

E' stato redatto l'elaborato di rilievo fotografico 2653 allegato alla presente.

8. 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 e le aree esterne con mappali 155 e 162

Servitù attive e passive: i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti e singoli i diritti, le ragioni e azioni che competono sugli stessi, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

8.2 VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione ipo - catastale allegata al fascicolo della procedura, non si evidenziano vincoli e oneri.

8.3 SUL CONDOMINIO

L'unità pignorata è ricompresa ad un aggregato edilizio con tipologia condominiale al quale ha accesso indipendente.

Non risulta costituita amministrazione condominiale

Non condivide spese ordinarie di parti comuni

8.4 CONFINI

L'unità è inserita in contesto di aggregato edilizio equiparato al centro storico, in contiguità con altri immobili di altezze simili e variabili sui vari fronti; in sostanza, a sud, est, ovest con altre unità immobiliari dello stesso aggregato; a nord confina con aree cortilive di altri e l'esterno.

8.5 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il capitolo 2.8 riporta la verifica di conformità edilizia.

Per acquisire la regolarità edilizia sono necessarie queste operazioni:

- Sanatoria per migliore rappresentazione delle dimensioni degli ambienti interni e delle aperture esterne eccedenti le tolleranze regolamentari
- Sanatoria per migliore rappresentazione della diversa posizione delle aperture interne tra ingresso, ripostiglio e cantina,
- Sanatoria per migliore rappresentazione della diversa conformazione del vano scala, inclusa la parete di confine al piano primo verso il guardaroba
- Sanatoria per migliore rappresentazione della diversa posizione della porta tra le due camere al piano primo
- Migliore rappresentazione del vano sottotetto ispezionabile da botola.
- Ripristino dello status quo ante della costruzione a servizi e garage sulla corte pertinenziale esclusiva sub 157
- Acquisizione di agibilità attraverso formazione di SCEA e dichiarazioni di idoneità statica, conformità di impianti ed eventuali opere integrative.
- Regolarizzazione catastale delle due aree pertinenziali (mapp. 157 e 163) da censire come “ente urbano” dal Catasto Fabbricati
- Correzione catastale in mappa del mappale 157 rappresentando la porzione coperta dal porticato del fabbricato,
- Correzione catastale dell’elaborato grafico “dimostrazione grafica dei subalterni” p. BO0034703 del 14/03/2023 con rappresentazione del mappale 157 anche nella porzione coperta dal porticato del fabbricato.

9. 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 San Pietro in Casale:

- ***abitazioni di tipo economico in normale stato*** min 1.850 – max 1.250 €/mq

E' stata verificata la offerta di IMMOBILIARE.it di immobili confrontabili presenti nella stessa zona, ricavando valori medi unitari prossimi ai valori minimi dell'Osservatorio pari a 850 €/mq

Combinando i valori unitari ricavati alla consistenza calcolata, il sottoscritto CTU calcola il più probabile valore e detrae i € 30.000 per costi comprensiva sanatoria, acquisizione agibilità e quindi certificazioni e integrazioni e minor valore per locali non riscaldati 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 **76.300 €**.

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: € 61.000,00 (sessantunomila)

10. DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia 44/2023 in formato digitale attraverso la procura del PROCESSO TELEMATICO e garantisce la partecipazione alla udienza fissata per ogni eventuale ulteriore chiarimento necessario.

11. PREDISPOSIZIONE DELL'APE (ATT. ENERGETICO)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14/11/2023, codice identificativo 05974-495323-2023, valido sino al giorno 14/11/2033; nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G**.

12. ALLEGATI

12.1. Elaborato grafico

12.2. Visura catastale

12.3. Planimetrie catastali

12.4. Titoli edilizi

12.5. Attestato di prestazione energetica

12.6. Fotografie

12.7. Tabella 4425 di calcolo della consistenza

Imola, 17/11/23

In fede

Il consulente tecnico: Dott. Ing. Marco Maccaferri

FINE DEL DOCUMENTO