

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 158/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 13.03.2023

Contro

Ore 11:00

Debitori eseguiti

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 11.11.2022

(comunicazione tramite PEC il 11.11.2022) 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; inviata accettazione telematica dell'incarico, in data

14.11.2022.

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.

* * *

Un **primo accesso** agli immobili, siti in Comune di Crevalcore in via dei Mari

n.575, è avvenuto in data 07.12.2022. Presente al sopralluogo l'Avv. Simona

Lelli, Custode Giudiziario nominato. Si allega all'elaborato peritale copia del

verbale redatto in occasione del sopralluogo dal Custode (All.00).

* * *

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 Crevalcore,

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

○ STATO CIVILE ALL'ACQUISTO 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

○ CONFORMITÀ 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 (contenuto nel fascicolo), trascritto a Bologna il

08.07.2022 presentazione n.7 al Reg.Gen.n. 36883 e Reg.Part.n. 26272, sono

stati pignorati ai Sigg.//:..... (:...//:.....) e//:..... (:...//:.....) - Soggetti

esecutati - la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà dei beni

oggetto di procedura a favore di//:..... (:...//:.....) ad istanza dell'Avv.

....//:....., con Studio a Roma in//:.....

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune

di Crevalcore e così identificati nella predetta nota di trascrizione.

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) dei Soggetti esecutati

CATASTO FABBRICATI – Comune di Crevalcore

Porzione cielo/terra di edificio a destinazione residenziale. Unità immobiliare

ad uso residenziale, posta al piano terreno e primo (collegati con scala interna),

costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, numero tre bagni, numero

due ripostigli (cabine armadio), numero tre camere, locale tecnico (PT);

completa il compendio una corte in proprietà esclusiva.

L'edificio è sito in Comune di Crevalcore (BO) – via Dei Mari n.575.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 230,00 per l'unità immobiliare e

di circa 800,00 mq per la corte in proprietà esclusiva (determinata

graficamente dalle planimetrie catastali).

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.**

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.

Nello specifico nel titolo di provenienza (All.09) si determinano le seguenti

servitù:

- Servitù di distanza a favore del Consorzio della Bonifica Reno Palata

a carico dell'originario mappale 97/parte (oggi mappale 398) –

Scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Pietro Bonoli in data

08.04.02 rep. 3878.

- Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico degli originari mappali 354-91-76-80-96-97-125-138-139-349 (oggi mappali 354-395397-387-398-389-391-91-393) a favore del mappale 355 subb. 1-2-3. Atto

Notaio Dott. Rizzi del 17.12.04 rep.31280.

- Le porzioni che compongono i fabbricati in oggetto sono servite da canalizzazioni interrato nelle aree esclusive e comuni, per i servizi di fognature, gas, energia elettrica, acqua, telefono ecc... a favore dell'intera lottizzazione, volendosi costituite le relative servitù inamovibili a tempo indeterminato

- Dall'elaborato planimetrico si deduce che lo stradello pedonale (individuato dal sub.3) è B.C.N.C. ai sub. 8 e 6 (oggetto di procedura).

CONFINI

In confine con Beni intestati, stradello comune, via Dei Mari, salvi altri e più precisi confini

VINCOLI ED ONERI

Risulta costituito Condominio. L'Amministratore pro-tempore ha fornito la situazione contabile dei Soggetti Esecutati nei confronti del Condominio.

Il Consuntivo della gestione 2021/2022 (dal 01/10/2021 al 30/09/2022) riporta una situazione debitoria che ammonta ad € 505,56.

Il preventivo gestione 2022/2023 (dal 01/10/2022 al 30/09/2023) indica per l'unità immobiliare oggetto si stima una previsione di spesa (gestione ordinaria) di € 1.353,87.

PROPRIETÀ

CATASTO FABBRICATI del Comune di Crevalcore (BO) beni intestati:

– :/:/:/ (Soggetto esecutato) - residente a :/:/:/ via :/:/:/ - nata a :/:/:/ il :/:/:/ (:/:/:/) **proprietà per 1/2 (un mezzo)** in separazione dei beni.

– :/:/:/ (Soggetto esecutato) – residente a :/:/:/ via :/:/:/ - nato a :/:/:/ il :/:/:/ (:/:/:/) **proprietà per 1/2 (un mezzo)** in separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

– Beni pervenuti ai Soggetti esecutati, in ragione di piena proprietà di 1/2 (un mezzo) ciascuno, per atto di compravendita a magistero del Notaio Dott. Massimiliano Palmeri in data 11.07.2007 con repertorio 4062/803 (All.09)

STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisizione del bene oggetto di procedura i Soggetti esecutati dichiaravano di essere tra loro coniugati ed in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ipo-catastale (datata 06.09.2022) depositata dai Creditori procedenti 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 :/:/:/ ai nn. :/:/:/ a favore di

Istituto di Credito e contro Soggetti esegutati- a garanzia di mutuo fondiario.

Gravante l'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione: iscritta a Bologna il :/:/:/ ai
nn. :/:/:/ a favore di :/:/:/ e contro Soggetti esegutati. Gravante
l'immobile oggetto di procedura

Trascrizioni

Verbale Pignoramento immobiliare: trascritto a Bologna in data :/:/:/ ai
nn. :/:/:/ – a favore di Istituto di Credito e contro :/:/:/ (Soggetto
esegutato) per la quota di piena proprietà di 1/2 (un mezzo). Gravante
l'immobile oggetto di procedura

Pignoramento Immobiliare: trascritto a Bologna in data :/:/:/ ai nn.
:/:/:/ a favore del Procedente e contro i Soggetti esegutati per la quota di
piena proprietà di 1/2 (un mezzo) ciascuno. Gravante l'immobile oggetto di
procedura.

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 – A7 - destinazione residenziale- € 177.868,32

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Destinazione urbanistica

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono così individuati dalla normativa vigente nel Comune di Crevalcore (Unione dei Comuni Terre d'Acqua), PSC e RUE.

PSC – Approvazione originaria: Delibera C.C. n.27 del 07.04.2011 e succ. varianti.

- Classificazione del territorio e sistema delle tutele – TAV.

vPSC.CR/T.1a

- Territorio rurale (artt. 36-36bis-37 delle NTA-PSC)
- AVA -Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Sistema delle tutele - AVN (artt. 36-36bis-37 delle NTA-PSC)
- Alvei attivi ed invasi dei bacini idrici (art.49 delle NTA-PSC) – Reticolo idrografico minuto
- Dossi e paleodossi (art.58 delle NTA-PSC)

- Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o

testimoniale – TAV. v.PSC.CR/T.2d

- Viabilità storica (art.28 delle NTA-PSC)
- Canali storici (art.29 delle NTA-PSC)
- Alberi monumentali e di rilevante dimensione (art.46bis delle NTA-PSC)

RUE – Approvazione originaria: Delibera C.C. n.28 del 07.04.2011 e succ. varianti.

- Classificazione del territorio urbanizzato e del territorio agricolo –

TAV. vRUE.CR/Td

- Territorio rurale

- AVA -Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (artt.48-51 del RUE)

* * *

Indagine edilizia

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione antecedente al 01.09.1967** ed oggetto di importante intervento di ristrutturazione nel 2004.

Dal Comune di Crevalcore, dopo specifica richiesta di accesso agli atti, sono stati consegnati in formato digitale al CTU i seguenti titoli abilitativi (All.06) che interessano l'immobile oggetto di procedura.

- **Permesso di Costruire** - P.G. 9132 del 05.04.2004 – Pratica n.119/2003 – Lavori di Risanamento e Ristrutturazione su terreno posto in Crevalcore, via dei Mari 575, distinto catastalmente al foglio 87 part. 96-97-36-80-79-76-138-139 - Rilasciata il 13.03.2004

- **Autorizzazione** - P.G. 31848 del 05.11.2004 – Autorizzazione ad eseguire opere sul fabbricato ex abitazione rurale con vincolo di tutela 2.

- **Concessione proroga** – P.G. 8233 del 19.03.2007 - Proroga fine lavori alla pratica edilizia n.119/2003 fino alla data del 09.06.2008

- **Permesso di Costruire** - P.G. 21481 del 13.07.2007 – Pratica n. 28/2007– Variante in corso d'opera ai Lavori di Risanamento e Ristrutturazione su terreno posto in Crevalcore, via dei Mari 575 - Rilasciata il 07.07.2007.

- Comunicazione inizio lavori tardiva – P.G.27828 del 20.09.2007

- Comunicazione di fine lavori – P.G. 27830 del 20.09.2007

- **Attribuzione numero civico** – P.G. 28646 del 28.09.2007

- **Attestazione di avvenuta formazione del silenzio-assenso** –

Procedimento di rilascio del certificato di abitabilità (D.P.R. 06/06/01

n.380 art.25 – LR 31/2002 artt. 21 e 22) – P.G. 25784 del 29.05.2010

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 07.12.2022), 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.

Non state riscontrate difformità sanzionabili rispetto il titolo edilizio legittimo

(Permesso di Costruire - P.G. 21481 del 13.07.2007 – Pratica n. 28/2007)

reperito presso gli archivi del Comune di Crevalcore (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico in allegato al titolo edilizio legittimo.

Sono state riscontrate nelle quote, così verificate, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate e normate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004).

Nella Corte sono state rinvenute delle pensiline a protezione degli ingressi, un'ampia tettoia/pergolato ed un capanno porta attrezzi. Questi elementi non sono presenti nei progetti legittimati, ma sono elementi rientranti nelle realizzazioni in "edilizia libera" e possono essere mantenuti in essere.

Naturalmente con un uso esclusivamente consono al godimento degli spazi all'aperto. Non possono avere usi che possano essere assimilati ad usi abitativi come ad esempio posti auto, verande chiuse ecc...

* * *

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.11) rilasciato in data 09.12.2013, codice identificativo N. 00190-120027-2013, redatto dall'Ing. Franco Valleri (numero accreditamento 00190), valevole fino al giorno 09.12.2023 - **Classe Energetica C.**

* * *

La certificazione allegata risulta non timbrata e firmata dal Certificatore in quanto copia reperita nel Catasto Energetico presso il SACE Emilia Romagna.

Il Tecnico certificato che ha redatto l'attestato non è più in attività e quindi impossibile reperire il documento in originale.

L'eventuale aggiornamento ad oggi dell'attestato non modificherebbe l'attuale data di scadenza (09.12.2023).

Lo scrivente si rende fin da ora disponibile, quando l'Ill.mo GE oppure il Notaio incaricato lo reputeranno necessario, a redigere l'attestato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla data del sopralluogo (primo accesso 07.12.2022) l'unità immobiliare

risultava abitata dalla Sig.//:..... (Soggetto non esecutato) e dal proprio

nucleo familiare. Al sopralluogo l'occupante fornisce la seguente

documentazione:

- Contratto di locazione ad uso abitativo – durata 4 anni con rinnovo

automatico, di altri 4 anni, salvo disdetta di una delle parti. Decorrenza

01.12.2017 e scadenza 30.11.2021 (All.10). Canone mensile di € 800,00.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 22.12.2017 (*in data*

antecedente alla trascrizione del pignoramento).

- Contratto preliminare di vendita – I soggetti esecutati hanno promesso in

vendita al Sig.//:..... (attuale occupante l'immobile) i beni oggetto

della presente procedura (All.10/A).

Contratto preliminare sottoscritto in data 09.06.2022 e registrato

all'Agenzia delle Entrate il 28.06.2022 (*in data antecedente alla*

trascrizione del pignoramento), presso la quale risulta contestualmente

registrato comodato fra le parti.

Il contratto preliminare non risulta trascritto.

Con il sopra indicato contratto preliminare la parte promissaria

acquirente si impegna a corrispondere, a titolo di caparra, la somma di €

24.000,00 da versarsi mediante 30 rate mensili dell'importo di € 800,00;

quanto promesso in vendita sarà da subito consegnato alla parte

promissaria l'acquisto.

* * *

Lo scrivente, consultatosi con il Custode nominato, ritiene che il contratto di

locazione NON SIA PIU' OPPONIBILE alla procedura in quanto **superato**

dalla proposta di vendita con la cessione in comodato dei beni fino al

rogito.

Il contratto preliminare di vendita, con contestuale comodato tra le parti, si

ritiene essere per sua natura NON OPPONIBILE alla procedura.

I beni sono da considerarsi Liberi al decreto di trasferimento.

* * *

Il CTU procederà, nello svolgimento del suo incarico, alla valutazione

dell'immobile come libero al decreto di trasferimento.

* * *

Su espressa richiesta del Custode incaricato, Avv. Simona Lelli, si indica un

congruo canone di occupazione di € 800,00 mensili.

* * *

Sono presenti all'interno dell'unità immobiliare arredi che non sono oggetto del presente elaborato peritale e sono pertanto esclusi dalla valutazione.

Rimane a carico del futuro aggiudicatario la mobilitazione e/o lo smaltimento di eventuali beni mobili che potessero rimanere abbandonati all'interno dei beni oggetto di procedura dopo la liberazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune

Crevalcore – Località Sammartini – via Dei Mari n.575/2. Il Comune di

Crevalcore fa parte della Città Metropolitana di Bologna ed è al confine con

le provincie di Modena e Ferrara. Il Comune di Crevalcore è dal 2012 membro

dell'Unione dei Comuni "Terre d'acqua".

L'immobile è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale facente

parte del complesso edilizio denominato "Borgo Sammartini".

Trattasi di una abitazione in villino che si sviluppa al piano terreno e primo

(porzione cielo/terra), facente parte dell'edificio definito "edificio A".

Completa il compendio una annessa area cortiliva di proprietà esclusiva.

* * *

L'immobile è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di recupero, trasformatosi in un intervento di demolizione totale con fedele ricostruzione. L'edificio è costituito tre unità immobiliari che si sviluppano cielo/terra.

L'edificio presenta finitura delle pareti ad intonaco civile e tinteggiatura; le aperture presentano scuri in legno verniciato; presenta un coperto a falde con manto di copertura in laterizio.

Il tutto si presenta in un buono stato di conservazione, perfettamente in linea con lo stato di vetustà del complesso.

L'unità oggetto di procedura, al civico 575/2, occupa la porzione est del cosiddetto "edificio A"; l'appartamento è composto al piano terreno da ingresso, un disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, bagno con antibagno, studio e locale tecnico; al piano primo si trovano un disimpegno, numero tre camere da letto, numero due bagni, due ripostigli (cabina armadio) con accesso diretto da due camere da letto; completa il compendio una annessa corte di proprietà esclusiva.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 230,00 per l'unità immobiliare e di circa 800,00 mq per la corte in proprietà esclusiva (determinata graficamente dalle planimetrie catastali).

Nello specifico le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia sono:

Appartamento

L'unità immobiliare si presenta in un buono stato di conservazione e necessita,

da una verifica esclusivamente visiva, di interventi di manutenzione ordinaria

determinati dal normale uso.

- Pareti sono intonacate e tinteggiate; in buono stato di conservazione;

- Pavimenti in buono stato, in legno.

- I serramenti interni in buono stato con le ferramente, al momento del sopralluogo, presenti e funzionanti.

- Infissi esterni sono in legno con vetro camera; le ferramente, al sopralluogo, presenti e funzionanti; oscuranti del tipo a scuro, in legno verniciato, in buono stato e con le ferramente presenti e funzionanti.

- impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con punti luce e prese in tutti i vani; funzionante al sopralluogo (utenza attiva); non reperita alcuna certificazione di conformità.

- La cucina presenta rivestimento ceramico alle pareti con tutte le utenze attive e funzionanti al momento del sopralluogo; non reperita alcuna certificazione di conformità.

- Bagni in buono stato con pavimento e rivestimento alle pareti in materiale ceramico o mosaico; sono presenti tutti gli elementi con doccia o vasca. Le rubinetterie sono tutte presenti e funzionanti al sopralluogo; tutte le utenze attive.

- impianto di riscaldamento: presente e funzionante al sopralluogo; del tipo individuale con caldaia murale alimentata gas metano; riscaldamento a pavimento e termo arredo nei bagni; non reperita alcuna certificazione di conformità.

Corte di pertinenza

Presenta in adiacenza all'edificio una pavimentazione impermeabile ed resto

piantumato a prato, con arbusti ed altra vegetazione.

Nella Corte sono state rinvenute delle pensiline a protezione degli ingressi, un'ampia tettoia/pergolato ed un capanno porta attrezzi. Questi elementi non sono presenti nei progetti legittimati; sono elementi rientranti nelle realizzazioni in "edilizia libera" e possono essere mantenuti in essere.

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 07.12.2022), 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.

Non state riscontrate difformità sanzionabili rispetto il titolo edilizio legittimo

(Permesso di Costruire - P.G. 21481 del 13.07.2007 – Pratica n. 28/2007)

reperito presso gli archivi del Comune di Crevalcore (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico in allegato al titolo edilizio legittimo.

Sono state riscontrate nelle quote, così verificate, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate e normate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004).

Nella Corte sono state rinvenute delle pensiline a protezione degli ingressi, un'ampia tettoia/pergolato ed un capanno porta attrezzi. Questi elementi non sono presenti nei progetti legittimati, ma sono elementi rientranti nelle realizzazioni in "edilizia libera" e possono essere mantenuti in essere.

Naturalmente con un uso esclusivamente consono al godimento degli spazi all'aperto. Non possono avere usi che possano essere assimilati ad usi abitativi come ad esempio posti auto, verande chiuse ecc...

* * *

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 vecchia realizzazione e in ordine ai quali non ci si assume alcuna garanzia neppure l'obbligo di consegna di alcuna documentazione in materia di sicurezza e conformità.

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

Criteria 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".

Criteria 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:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento	mq. 230,00	100%	mq. 230,00
Corte	mq. 800,00	2%-10%	mq. 34,00
TOTALE Superficie commerciale			mq.264,00

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 agisce 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, su 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 primo semestre del 2022 - Comune di Crevalcore - Zona Extraurbana/Zona agricola - Codice R1

Destinazione: Residenziale

- Ville e villini

- Normale - minimo: 850,00 € massimo: 1.250,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Ottimo - minimo: 1.500,00 € massimo: 1.900,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Osservatorio immobiliare 2022 - FIAIP – Comune di Crevalcore - Capoluogo

- Compravendita Abitazioni – Buono stato

- minimo: 1.250,00 € massimo: 1.350,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

• Borsinoimmobiliare.it - Comune di Crevalcore - Zona : Agricola – Ville e villini - minimo 633,00 €/mq e massimo 983,00 €/mq.

Il CTU ha effettuato una ricerca di mercato, sui principali portali online di annunci immobiliari, per individuare eventuali 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; sono stati reperiti tre immobili:

- Via Del Galletto – Villa plurifamiliare – da rivedere – mq. 185 – prezzo richiesto € 175.000. Ipotizzando un consueto sconto del 10%

si ha un prezzo di 850,00 €/mq

- Via Fornace - Cielo/terra plurifamiliare – da rivedere – mq. 200 –

prezzo richiesto € 149.000,00 Ipotizzando un consueto sconto del 10%

si ha un prezzo di 670,00 €/mq

- Via Fornace – villa bifamiliare – Ristrutturata – mq. 146 prezzo

richiesto € 338.000,00. Ipotizzando un consueto sconto del 10% si ha

un prezzo di 2.080,00 €/mq

Effettuata l'indagine tra gli operatori del settore operanti in zona, la consultazione dei dati autorevoli sopra indicati, il confronto con offerte di mercato comparabili e con l'esperienza acquisita il CTU ha proceduto alla formulazione di una propria valutazione di stima.

Valutazione del bene

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione, 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 1.300,00 (milletrecento/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 e annessi mq. 1.300,00 x €/mq. 264 = € 343.200,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è

di € 343.200,00 (trecentoquarantatreducento/00).

Arrotondato per difetto ad € 340.000,00 (trecentoquarantamila/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; il mercato immobiliare; il contesto in cui l'immobile si trova; lo stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 10%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 340.000,00 x 10% (a dedurre) =€ 34.000,00

€ 340.000,00- € 34.000,00 =€ 306.000,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio

è di € 306.000,00 (trecentoseimila/00).

* * *

Per quel che occorre e possa, nel caso l'Ill.mo GE deliberasse in udienza che il contratto di locazione possa essere ritenuto opponibile alla procedura, si applicherà al valore di mercato la consueta riduzione per la non immediata disponibilità del bene da parte dell'aggiudicatario.

Si ritiene idoneo applicare, secondo consuetudine, la riduzione del 10%:

Valore di mercato:

€ 340.000,00 x 10% (a dedurre) € 34.000,00

€ 340.000,00 - 34.000,00 € 306.000,00

Valore di base d'asta

€ 306.000,00 x 10% (a dedurre) € 30.600,00

€ 306.000,00 - 30.600,00 € 275.400,00

Arrotondato per difetto ad € 275.000,00

(duecentosettantacinquemila/00)

* * *

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

* * *

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

Con Osservanza

Bologna, 13 febbraio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

ELENCO ALLEGATI

0. Copia verbale di primo accesso (07.12.2022)

1. Visure catastali (agg.29.11.2022)

- Visura storica per immobile

- Visura attuale sintetica per soggetto

2. Estratto di mappa

3. Elaborato planimetrico

4. Planimetria catastale vigente

5. Inquadramento urbanistico

6. Precedenti edilizi

7. Rilievo sommario (07.12.2022)

8. Note di trascrizione e Visure ipotecarie

- Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

9. Copia atti di provenienza del bene

10. Contratto di locazione e Contratto preliminare di vendita

11. Attestati di certificazione energetica (APE)

12. Documentazione contabilità condominiale

Documentazione fotografica (n° 8 pagine – n° 15 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

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);