

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

PROCEDIMENTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 142/2022**N. 142/2022**

- § -

R.G. ESEC.**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA UFFICIALE****Udienza 30.01.23****DEL LOTTO UNICO****Ore 12:20**

DI DUE UNITA' ABITATIVE DI 75 E 20 MQ POSTE AI

RISPETTIVI PIANI TERRA OLTRE UNA CANTINA (14MQ)

RICHIEDENTI SANATORIA E PRECISAZIONI CATASTALI

IL TUTTO IN FABBRICATO CONDOMINIALE

IN VIA BORGO DI SANTA MARIA VILLIANI N. 58,

FRAZIONE DEL COMUNE DI GAGGIO MONTANO (BO)

PRIVE DELLA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ'

- § -

PREMESSA**INDICE DELLA RELAZIONE**

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 - REGOLARITA' CENSIMENTO CATASTALE

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

2.6 - PROVENIENZA DEI BENI

2.7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

2.8 - CONFORMITA' EDILIZIA

2.9 - SUSSISTENZA CERTIFICATI DI ABITABILITA'

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 PIU' LOTTI DI VENDITA

5 OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO FUNZIONALITA'

6 MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

7 PIANTE PLANIMETRICHE E RILIEVO FOTOGRAFICO

8 DATI PER DENUNCE FISCALI

8.1 PARTI COMUNI E SERVITU'

8.2 VINCOLI E ONERI

8.3 CONDOMINIO

8.4 CONFINI

8.5 REGOLARITA' EDILIZIA

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

10 DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE

11 PREDISPOSIZIONE DELL'APE

12 ALLEGATI GRAFICI

- § -

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

la 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.

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA PROCEDURA

1.1 CERTIFICAZIONE NOTARILE:

- Relazione del 11/07/2022 del Dott. di Bologna.

1.2 CDU: NON RICHIESTO (non sono pignorate area di oltre 5000 mq)

1.3 RICERCA IPO CATASTALE: non presente nel fascicolo agli atti

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL PIGNORAMENTO

Il verbale di pignoramento trascritto a Bologna il 20/06/2022 n. 32887/23059

a favore della ----- colpisce la piena proprietà del seguente bene immobile

censito al Catasto Fabbricati di Gaggio Montano:

- FOGLIO 9 MAPPALE 180 SUB 1 (Cat. catastale A/4 di 5 vani)
- FOGLIO 9 MAPPALE 523 SUB 5 (Cat. catastale A/4 di 1,5 vani)

a carico della Sig.raper il diritto di piena proprietà.

Il pignoramento non indica la ricomprensione di terreni pertinenziali né aree

cortilive esterne né diritti attivi su essi, nonostante la parte eseguita di fatto

esercita un diritto di passaggio sostanzialmente su parte dei mappali 242 e 522.

Infine, è escluso dal pignoramento un piccolo ripostiglio di fatto in possesso alla parte esecutata sottostante al fabbricato limitrofo, verosimilmente identificato dal mappale 522.

2.2 IDENTIFICAZIONE RISULTANTE AL CATASTO

Catasto Fabbricati - Comune di Gaggio Montano, beni intestati a:

- Foglio 9 Mapp. 180 Sub. 1, Cat. A/4 Classe 1, Consistenza vani 5, Rendita Euro 162,68, Piano 1
- Foglio 9 Mapp. 523 Sub. 5, Cat. A/4 Classe 1, Consistenza vani 1.5, Rendita Euro 48,81, Piani S1-T

La identificazione catastale ufficiale è carente e non aggiornata e non consente la determinazione univoca la comproprietà su aree cortilive esterne o su terreni pertinenziali né su esse diritti attivi o passivi.

Si rimanda al capitolo dedicato alla analisi degli atti di provenienza la trattazione dei relativi riferimenti catastali.

2.3 CORRISPONDENZA TRA CATASTO E PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza fra i dati identificativi catastali risultanti alla attualità (come accertato al precedente paragrafo 2.2.) a quanto pignorato.

2.4 REGOLARITA' CENSIMENTO CATASTALE DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente censite.

Relativamente alla conformità tra la rappresentazione catastale depositata e lo stato di fatto riscontrato si precisa che:

- la unità mapp.180 sub 1 è sostanzialmente conforme
- la unità mapp.523 sub 5 non è conforme per le partizioni interne a creare zone notte e giorno.

È necessaria la ricognizione generale con aggiornamento sia delle mappe che delle planimetrie pignorate che la formazione sovra condominiale dell'elaborato planimetrico per esplicitare il regime esclusivo e comune delle aree esterne.

2.5 CENSIMENTO DELLA PROPRIETA' E DEI DIRITTI REALI

2.6 - PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI:

UNITÀ FOGLIO 9 MAPP. 180 SUB. 1

Proprietario al ventennio, per giusti e legittimi titoli, del bene descritto al punto A), era il Signor ----- nato a ----- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio ----- in data 30 dicembre 1967 trascritto a Bologna il 30 gennaio 1968 alla part.1779.

E' necessario precisare che l'atto ----- trasferisce la proprietà di molte altre unità e particelle e non è stato preliminarmente predisposto il supporto catastale ma fa riferimento ad un elaborato grafico secondo le regolamentazioni del 1902 (cosiddetto modulo 6) al quale hanno fatto seguito la demolizione e ricostruzione del fabbricato ed il successivo accatastamento del nuovo costruito senza però allineare la mappa catastale e senza elaborato planimetrico generale. Inoltre, lo stesso modello 6 allegato al rogito ----- riporta errori di trascrizione di identificativi rendendo non univoca la determinazione degli effetti degli atti.

A seguito della morte del signor ----- avvenuta in data 3 luglio 2004 come da denuncia di successione registrata in data 14 luglio 2005 al n. 31 vol. 279 trascritta in data 9 agosto 2005 al part. 30394 gen. 50140 e successiva successione in rettifica in data 20 novembre 2007 al n. 44 vol. 284 trascritta

in data 19 giugno 2008 al part. 20875 gen. 36677, la piena proprietà ad esso

spettante del bene descritto, si trasferiva alla figlia -----, attuale

proprietaria.

Alla attualità è quindi unica e piena proprietaria la Sign.ra ----- del cespite

identificato dal mappale 180 sub 1

UNITÀ FOGLIO 9 MAPP. 523 SUB. 5

Proprietari al ventennio, per giusti e legittimi titoli, del bene descritto al punto

B), erano i Signori -----

Alla attualità è quindi unica e piena proprietaria la Sign.ra ----- del

cespite identificato dal mappale 523 sub 5

ALTRI ATTI

La relazione notarile del Dott. -----analizza la provenienza della proprietà al

ventennio.

La proprietà ha tuttavia prodotto copia di altri atti di provenienza della

proprietà antecedenti al ventennio e utili per comprendere la articolazione e

polverizzazioni delle porzioni di proprietà. Essi sono riportati in allegato.

Inoltre nelle documentazioni forniti dalla proprietà sono emersi accordi tra i

tanti parti intervenute sul godimento delle aree. Tali documenti non hanno

formalizzazioni probanti nè date sicure né specifiche grafiche e/o catastali.

Essi sono riportati in allegato e sono:

- Scrittura privata del 3/5/1968

- Scrittura privata del 14/5/1975

2.7 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipo – catastale allegata agli atti, gli immobili in oggetto

sono oggetto delle seguenti formalità a tutto il 13/04/2022:

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale, iscritta a Bologna il 8 febbraio 2022 al n. Gen. 5609 e Part. 1046;

Trascrizioni:

- pignoramento trascritto a Bologna il giorno 20 giugno 2022 al n. Gen. 32287 e Part. 23059.

2.8 - CONFORMITA' EDILIZIA

Lo strumento urbanistico colloca l'immobile pignorato nella "zona AC2 - porzione urbana per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificate ad alta densità" governato dall' art. 4.2.1 delle norme tecniche di attuazione (vedi mappe grafiche e testo allegati)

I titoli abilitativi edilizi reperiti dalla proprietà sono:

- Licenza edilizia n. 10/68 del 14/02/1968 (sopraelevazione e ricostruzione di fabbricato abitativo).
- Licenza Edilizia n. 90/76 del 05/07/1976 (costruzione di due garages).
- Licenza edilizia del 22/4/85 (costruzione di strada di accesso e muro di cinta)
- Condono edilizio prot. 389 del 28/04/1986.
- Condono edilizio prot. 390 del 28/04/1986
- comunicazione del Comune di Gaggio Montano di sospensione della domanda di concessione edilizia n. 32 del 20/06/1986 per variazione opere di recinzione, per carenza di documenti).
- Concessione edilizia n. 103 del 05/06/1987 (cambio d'uso da garage a camera da letto).

Lo stato legittimo del cespite pignorato va quindi riferito all'ultimo titolo

edilizio ovvero la CE 103/87 e Condono 389/86.

– L’analisi degli atti abilitativi hanno evidenziati questi aspetti:

- Il Condono 389/86 indica gli identificativi catastali ”Foglio 7 Mappale 180 Sub 9” ed allega l’elaborato grafico coerente al cespite pignorato con identificativi Foglio 9 Mappale 180 Sub 1. Si deve quindi ritenere affetto di un errore di compilazione del quale non si hanno comunicazioni di rettifica.
- Il Condono 390/86 riferito al cespite Mapp.523 sub 5 Non ha allegato elaborato grafico ma viene superato dalla Concessione edilizia n. 103 del 05/06/1987

La Analisi della conformità edilizia a seguito dell’accertamento del 11/11/2022 ha evidenziato che:

- la unità Mapp. 180 Sub. 1 è sostanzialmente conforme ai disegni allegati ai titoli edilizi su citati. Si evidenzia che la altezza minima è di 2,60 m e quindi inferiore al minimo legale del regolamento edilizio ma virtualmente sanato perché dichiarato nel condono 389/86. La unità è priva di certificazione di agibilità.
- la unità Mapp. 523 Sub. 5 ha superfici e volume sostanziale conforme al titolo abilitativo ma ha partizioni interne di divisione in zone notte e giorno non corrispondenti ai disegni allegati ai titoli edilizi e quindi senza parametri minimo di igiene. Inoltre, il cespite è accessibile solo attraverso aree di altre proprietà, come di fatto la proprietà esercita senza titolo autorizzativo.

Si tenga conto che all’atto del rilievo le unità immobiliari erano utilizzate da parte dell’esecutato e occupate da mobili e suppellettili in quantità tale da

NON CONSENTIRE la perfetta misurazione dell'appartamento.

Non si può escludere pertanto la eventuale presenza di altre variazioni

dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti

esterne esclusive e comuni, rispetto agli elaborati grafici.

La stima dell'immobile nella 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 preliminarmente

ogni sopralluogo e diretta presa visione attraverso le visite preliminari

organizzate dal Custode per ogni maggiore accertamento di quanto esposto.

2.9 – NON SUSSISTENZA CERTIFICATI DI ABITABILITA'

Le unità pignorate sono sprovviste del certificato di agibilità.

2.10 – DESCRIZIONE IMMOBILIARE

I beni in oggetto appartengono ad un vecchio insediamento residenziale, un

tempo identificato come "-----", di proprietà degli ascendenti

dell'esecutata, poi frazionato in 9 porzioni, il tutto posto all'interno della

frazione Santa Maria Villiana, situata a 19 km dal capoluogo di Gaggio

Montano e a quota di circa 700 m.s.mm. e raggiungibile da Bologna

percorrendo la Strada Statale 64 "Porrettana" fino alla località Marano dove,

deviando sulla destra, si imbecca la Strada Provinciale 67.

L'edificio è collocato a mezzacosta, raggiungibile dalla via Borgo e attraverso

uno stradello ricavato sul mappale 242 e di fatto di uso comune, delimitato

sulla strada pubblica da un cancello metallico.

L'unità Sub. 1 è composta da una sala di ingresso da cui si accede ad un

cucinotto ed un bagno e, tramite un disimpegno, ad uno sgabuzzino e ad una

seconda sala e da questa ad una camera e ad un corridoio che immette ad un

terrazzo esterno (che è a copertura della unità sub 5)

Il fabbricato condominiale ha tre / quattro pinai e struttura con murature di

laterizio intonacate, solai non accertabili ma verosimilmente in laterocemento,

copertura a falde di materiale non accertabile ma verosimilmente in legno.

Il Sub. 5 è composta da due camere ed un bagno di dimensioni ridottissime

(complessivamente 16 mq), oltre ad una cantina sottostante.

Il piccolo fabbricato ha struttura con murature perimetrali di blocchetti di

calcestruzzo stuccati (non intonacati), solai in laterocemento, copertura piana

utilizzata come terrazzo dal sub 1.

SULLE FINITURE

Le finiture e le dotazioni interne sono ordinarie e datate, complessivamente in

uno stato di mediocre manutenzione in relazione all'uso ed alla vetustà.

È presente un impianto termico autonomo, comune ad entrambe le unità

pignorate, prodotto da una caldaia alimentata a gas GPL di rete locale della ditta

Liquigas, del quale non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità ed

efficienza. Anche per l'impianto elettrico non è stato possibile accertare lo stato

di funzionalità ed efficienza.

Non sono stati reperiti dalla parte esecutata i certificati di conformità alle norme

di sicurezza degli impianti tecnologici; in particolare gli impianti elettrico e

termico possono risultare in tutto o in parte non adeguati alla normativa vigente

e richiedere una revisione, così come le canne fumarie e la rete del gas metano.

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.

– il fabbricato risulta non adeguato alla normativa attuale sulla certificazione statica. La tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse statiche della richiesta normativa vigente. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né il progetto esecutivo strutturale né analisi sismiche e sotto questo profilo ha una significativa vulnerabilità.

– il fabbricato e l’unità non dispongono di manuali di manutenzione, né delle mappe di sottoservizi, ispezioni, quadri e linee elettriche, collettori, linee impianti.

RELATIVAMENTE SUGLI IMPIANTI TECNOLOGICI:

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, pertanto viene richiesto all’aggiudicatario di rinunciare irrevocabilmente nell’atto di acquisizione alla garanzia di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell’art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso. Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata

2.11 – 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 immobiliare esaminata è stata determinata comprendendo:

- 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 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare: per

quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si

computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

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 Sub. 1	75	1.00	circa mq	75,00
Terrazzo Sub. 1	47	0.15	circa mq	7,05
Abitazione Sub. 5	20	1.00	circa mq	20,00
Cantina Sub. 5	15	0.25	circa mq	3,75
TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			<u>circa mq</u>	<u>106,00</u>

3 STATO DI POSSESSO

3.1 ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta a tutt'oggi occupato dalla proprietaria esecutata e dai membri della sua famiglia.

3.2 STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

La proprietaria esecutata ha acquisito i beni pignorati per successione e devono pertanto intendersi di sua proprietà esclusiva.

3.3 REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a tassa di registro

4. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Come anticipato al punto 0.3 si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei cespiti in un unico lotto.

5. OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO FUNZIONALITA'

Non necessarie.

6. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

Il pignoramento interessa la piena proprietà di beni immobili.

7. PIANTE PLANIMETRICHE E RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegati in calce alla presente.

8. DATI PER DENUNCE FISCALI

Si rimanda alla lettura dei capitoli descrittivi precedenti.

8.1 PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: La proprietà dei beni comprende la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali per Legge e per destinazione.

Si rimanda alla precedente trazione sulle regime di proprietà, comproprietà ed uso aree esterne, segnalando che il sub 5 è accessibile transitando solo da aree di altra proprietà sul cui punti si attende dall'Ill.mo GI della presente procedura una pronuncia sul merito.

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

Dagli atti di provenienza e dalla documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri di alcun tipo.

8.3 SUL CONDOMINIO

L'appartamento fa parte di un condominio, che tuttavia non risulta formalmente costituito. Alla data di stesura della presente perizia non sono state reperite informazioni sull'esistenza di eventuali spese condominiali pregresse insolute a carico dell'unità pignorata.

In termini generali la stima dell'immobile tiene conto delle eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie maturate negli ultimi due esercizi che a norma di legge rimane a carico dell'aggiudicatario del Procedimento, salvo specifici provvedimenti del G.E. sul merito.

8.4 CONFINI

L'unità confina con muri perimetrali esterni su più lati.

8.4 REGOLARITA' EDILIZIA

Vedi capitolo 2.8 conformità edilizia.

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.

La indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate, ed esso è il valore più frequente dei campioni selezionati. (cfr.: *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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.

Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- scarso stato di manutenzione e di uso;
- necessità di interventi di consolidamento del quadro fessurativo
- vincoli e oneri giuridici;
- assenza di mappe dei sottoservizi e degli impianti;
- assenza di manuali di manutenzione;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

9.3 ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

Osservatorio dell'Agenzia del Territorio 1° sem 2022 per abitazioni in zona extraurbana ed agricola di Gaggio Montano, in stato conservativo scadente:

- min 500 – max 700 €/mq

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 nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, **stimato a corpo e non**

a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova 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:

9.4 VALORE DI MERCATO

Abitazioni Sub. 1 e Sub. 5: 106 mq x 500,00 €/mq = € 53.000,00

Detrazioni oneri (# 1)= € - 8.500,00

Totale:= € 44.500,00

(# 1) per sanatoria sub 5, regolarizzazioni catastali e costituzione formale

dei diritti di accesso e delle parti comuni

9.5 VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

Percentuale di abbattimento per vendita giudiziaria: circa 20 %

VALORE A BASE D'Asta: € 36.000 (TRENTASEIMILA)

10. DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE

Nel termine fissato dal GE il sottoscritto CTU deposita la presente perizia

4818/22 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 Sub. 1 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 29/12/2022, codice identificativo 05974-391940-2022, valido sino al giorno 29/12/2032. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G.**

L’immobile Sub. 5 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 29/12/2022, codice identificativo 05974-391932-2022, valido sino al giorno 29/12/2032. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G.**

12. ALLEGATI

- Elaborato grafico
- Visura catastale
- Planimetria catastale MAPP 180 SUB 1
- Planimetria catastale MAPP 523 SUB 5
- Mappa catastale
- Titoli di provenienza
- Estratto RUE Comunale
- Titoli abilitativi
- Attestato di prestazione energetica
- Rilievo fotografico

Imola, 30 dicembre 2022

In fede, il consulente tecnico:

FINE DEL DOCUMENTO