

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

*** * ***

n.68/21 R.G.Es.

LOTTO A

Udienza:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

14.03.2022

promosso da

ore: 10.10

Creditore procedente

contro

Esecutato

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 05.12.2019 nominava il sottoscritto **Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n.68/21** e nell'udienza del 11.10.2021 gli dava l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

- provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 II co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
- 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 ed 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 altri diritti reali o 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 del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per 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 e 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 della 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 al 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 IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: 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 sulla 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 del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni

antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata in data **14.03.2022**,
facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali
da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

**Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso
all'immobile il 28.12.2021, in presenza della Sig.ra ----- in qualità di
amministratore unico; le U.I. oggetto di pignoramento rappresentate da
4 U.I. residenziali, più un ristorante con un alloggio sottostante,
risultano in parte essere locati a terzi, in parte occupati
dall'Amministratore della società, in parte irrealizzati perché a stato di
cantiere.**

**Tali beni intestati all'esecutata ----- risultano censiti al catasto
fabbricati al fg. 49 P.Illa 122 sub. 1, fg. 49 P.Illa 122 sub. 2, fg.49 P.Illa 404
sub. 4, fg.49 P.Illa 404 sub.6, fg.40 P.Illa 404 sub.8, fg.49 P.Illa 404 sub.9.**

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 preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove
si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia
del Territorio competente, espone quanto segue.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione
specificando:

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati
pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*

6. *Altri vincoli e oneri*

7. *Confini*

8. *Proprietà*

9. *Provenienza del bene*

10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*

11. *Atti pregiudizievoli*

12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di Pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Bologna in data **29.01.2021**, rep. 102, trascritto a Bologna in data 07.04.2021 con n. reg. part. 17043/12124 a favore di ----- (C.F. -----) con sede legale in -----, --- e per essa, quale mandataria con rappresentanza, la ----- (C.F. -----) con sede legale in -----, -----, rappresentata e difesa la mandataria dall'Avv. ----- (C.F. -----) con studio in -----, sono stati pignorati alla ----- con sede a -----, (C.F. -----), i seguenti beni immobili:

- ***piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Montereenzio (BO),***
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 122, Sub.2, cat. A/3;

- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 122, Sub.1, cat. C/1;
- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.4, cat. A/2;
- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.6, cat. A/2;
- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.8, cat. A/2;
- **piena proprietà per intero 1/1 di immobile sito in Monterenzio (BO),**
Via Cassano n.30, individuato nel Catasto Fabbricati di detto
Comune, al Fg. 49, Mapp. 404, Sub.9, cat. A/2;

Considerando le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento e le condizioni del mercato della zona che offrono riscontro per singole U.I. contestualizzate così come quelle in analisi, si relaziona, scopo massimizzare i risultati della vendita giudiziaria, la **meglio idonea stima dei beni divisi in 6 Lotti**, rappresentati da:

- **LOTTO A** U.I. avente destinazione d'uso commerciale, aventi riferimenti catastale fg.49 P.la 122 sub. 1;
- **LOTTO B** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.la 404 sub.4;

- **LOTTO C** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.lla 404 sub.6;

- **LOTTO D** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.lla 404 sub.8;

- **LOTTO E** U.I. inserita in un edificio a schiera di totali 3 U.I. aventi carattere residenziale, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, avente riferimenti catastale fg.49 P.lla 404 sub.9;

- **LOTTO F** fabbricato, con propria distribuzione e dotazioni tecniche seppur incompleto, costituito sostanzialmente da n. 1 U.I. residenziali aventi riferimenti catastale fg.49 P.lla 122 sub.2.

LOTTO A

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di 1/1 di piena proprietà di un ristorante posto al S1-T a mezza costa sito in Monterenzio (BO), Via Cassano n.30. Il ristorante di natura C/1, ha una consistenza catastale 299 mq una superficie catastale di 370 mq.

Non è stato possibile reperire e/o redarre alcuna certificazione energetica dell'immobile in quanto l'U.I. risulta non terminata e priva di impianto di riscaldamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, intestato alla -----, con sede a ----- proprietà per 1/1, come segue:

Fgl	Part.	Sub	Zona	Cat.	Cl.	Con	Sup. Cat.	R.C.	Indirizzo
-----	-------	-----	------	------	-----	-----	-----------	------	-----------

			Cens.			s.		€	
									Via
						299	Tot.370m ²	5.342,	Cassano
49	122	1		C/1	4	m ²		95	n.30:
									S1-T

Dati derivati da Variazione del 04/07/2016 -Pratica n.BO0096630 in atti dal 04/07/2016 aggiornamento planimetrico (n.28646. 1/2016).

Inoltre si rileva che anche causa dell'abbandono del cantiere, quanto rappresentato nella planimetria **catastale non corrisponde** allo stato rilevato, causa chiusura e apertura di n.1 porta al Piano Terra e costruzione di tramezzi interni sempre al Piano Terra, e apertura di due finestre nel vano cucina. Il tutto meglio descritto nella Tavola delle Difformità, qui allegata. Per quanto riguarda le chiusure murarie interne di distribuzione rinvenute, sarà sufficiente ripristinare le originarie aperture, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U) la base imponibile risulta per l'U.I. di natura C/1 (sub 1) di € 308.555,37.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Con riferimento a tutti i beni della Esecuzione Immobiliare, dalla Relazione Notarile Ventennale reperita in Atti redatta dalla -----, notaio in -----, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti -----: risulta che: *“Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 21/05/2015 notaio ----- di ----- rep. 16612/10053 trascritta il 19/06/2015 ai n.24510/17646 per il diritto di servitù pubblica di fognatura a favore del Comune di Monterenzio”*.

ALTRI VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

Unicamente dal sopralluogo si è riscontrato che l'area pertinenziale della suddetta U.I. posto su part. 122 in parola confina a Nord con la Strada di lottizzazione di Via Cassano, a Est con particella 151 corrispondente ad area urbana di altra proprietà, a Sud con la particella 404 della medesima proprietà esecutata, anch'essa oggetto di procedura, ad Ovest con la particella 232 corrispondente ad area rurale della medesima proprietà esecutata, ma non oggetto di esecuzione.

PROPRIETÀ

I beni in parola appartengono all'esecutato -----con sede in -----, C.F. -----, Amministratore Sig.ra ----- in ragione dell'intera quota di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato nella Relazione Notarile redatta dalla -----, notaio in-----,
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti -----:

*"nel ventennio preso in esame, **alla data del 13/04/2021**, si rilevano le
seguenti provenienze e formalità:*

*- All'esecutata -----, gli immobili (ex fg. 49 part. 122 sub.1 e 2 fg. 49 part.
404 sub 4 5 6 8 9 già costruiti su ente urbano di area 19,95 part 404 ex 152)
sono pervenuti in proprietà per atto di mutamento di denominazione o
ragione sociale del 28/04/2016 notaio -----di ----- rep 1684/1653 trascritto
il 09/05/2016 ai n. 20233/13416 da potere di ----- con sede a ----- codice
fiscale -----.*

*- Alla società -----, erano pervenuti in proprietà per atto di mutamento di
denominazione o ragione sociale del 07/05/2002 notaio -----di ----- rep.
26326 trascritto il 10/05/2002 ai n. 21129/14322 da potere di -----con sede
a ----- codice fiscale -----.*

*- Alla società -----erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita
del 26/02/1998 notaio -----di ----- rep. 9662 trascritto il 02/03/1998 ai n.
6126/4587 da potere di ----- nato a Bologna il -----codice fiscale -----.*

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Lo stato civile al momento dell'acquisto del bene risulta non influente in
quanto si tratta di persona giuridica.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in parola a tutto il giorno in base alle formalità indicate nella
Relazione Notarile della ----- risultano essere liberi da trascrizioni

pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **ISCRIZIONE N. 32621/4723 del 07/08/2012** ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 DPR 602 DEL 1973 nascente da atto del 01/08/2012 di ----
-- di Bologna rep. 228/2012.

- **ISCRIZIONE N. 29331/4091 del 26/07/2013** ipoteca legale ai sensi del DPR 602/1973 E SMI nascente da atto del 29/05/2013 del Comune di Monterezeno rep. 6573.

- **ISCRIZIONE N. 55708/9907 del 09/12/2016** ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bologna in data 05/10/2016 rep. 3276/2016. A favore di ----- nato a ----- il ----- codice fiscale ----- contro: ----- con sede a ----- codice fiscale -----, Capitale euro 70.000,00 ipoteca euro 70.000,00.

- **TRASCRIZIONE N. 14026/9899 del 22/03/2021** pignoramento emesso dal Tribunale di Bologna in data 19/01/2021 rep. 143/2021 A favore di ----- nato a ----- il ----- codice fiscale ----- contro: ----- con sede a ----- codice fiscale ----- sopra p.lla 404 sub. 6.

- **TRASCRIZIONE N. 17043/12124 del 07/04/2021** pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Bologna in data 29/01/2021 rep 102. A favore di ----- con sede a ----- codice fiscale -----, Contro ----- con sede a ----- codice fiscale -----.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili sarà soggetta ad I.V.A. o ad Imposta di Registro e Catastale a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio e dagli Strumenti Urbanistici del suddetto, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

I principali strumenti urbanistici messi a disposizione dal Comune di Monterenzio, che consentono la descrizione del quadro urbanistico dell'immobile oggetto di stima sono: il Piano Regolatore Generale (PRG) e il Regolamento Edilizio (RE).

Secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato in variante con Delibera CC n.25 del 26.09.11 l'area in cui insiste il fabbricato in analisi è interna al perimetro del territorio urbanizzato. Secondo il RUE, approvato con delibera del C.C. n.05 del 26.01.01 l'area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in zone territoriali omogenee "B" che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale che non rivestono interesse storico-artistico e prive di particolare pregio ambientale, categorizzato come zona B.1. Sottozone urbane a bassa densità. (*art.10 NTA*). Inoltre il Piano territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP), in variante non sostanziale di aggiornamento al PTCP approvata con delibera del Consiglio metropolitano n° 14 del 12/04/2017 individua l'area ad elevato rischio di frana (R3- Art.6.2- 6.8).

Definizione: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale di saturazione a bassa densità edilizia.

Usi ammessi: U1, residenziale, U2, commercio al dettaglio diffuso, U3 pubblici esercizi, U4 Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste, e simili), Sedi di Associazioni, U5

Artigianato di servizio di piccole dimensioni, U7 produttivo laboratoriale, U8 Sale giochi di piccola dimensione, U24 Attrezzature di interesse comune, U25 Attrezzature religiose, U26 Attrezzature sociali e sanitarie, U27 Attrezzature culturali, U34 Attività agricole aziendali, U35 Agriturismo, U36 Attività ricettive. Gli usi U34 e U35 si potranno esercitare compatibilmente con le funzioni esistenti, in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona.

Sono inoltre compatibili i seguenti usi in funzione delle tipologie:

- 1) case unifamiliari e bifamiliari possono essere annessi locali destinati a bottega artigianale purché compatibile con la residenza o ad ufficio privato a condizione che la superficie utile di detti locali non superi la misura della superficie degli alloggi;
- 2) case plurifamiliari possono essere inseriti locali, oltre che per le attività di cui alla lettera precedente anche per ristoranti, esercizi commerciali al dettaglio, alberghi, pensioni, locande, trattorie, circoli culturali, attrezzature ricreative e di spettacolo, a condizione che la loro superficie utile non superi complessivamente il 50% di quella destinata alla residenza e che siano compatibili con le caratteristiche dell'edificio e con il normale svolgimento delle funzioni residenziali;
- 3) attività sportive e le relative attrezzature in lotti residenziale.

Interventi ammessi: Sugli edifici esistenti sono previsti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro scientifico RS, restauro e risanamento conservativo RRC, ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR, demolizione D, nuova costruzione NC.

Nei soli lotti già edificati nel caso in cui le potenzialità edificatorie risultassero esaurite, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della S_r , esclusivamente entro la sagoma dell'edificio, per consentire il recupero di sottotetti, soffitte, mansarde e di locali in genere, purché dotati dei requisiti necessari alla abitabilità. Tale intervento sarà concesso anche se le potenzialità edificatorie del lotto risultassero esaurite, (i porticati non potranno essere trasformati in S_a). Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente con richiesta di ricostruzione, le nuove quantità ammesse sono quelle pre-esistenti al momento della demolizione medesima oltre agli eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo.

Nei lotti già edificati individuati nelle sottozone B1, nel caso in cui risultassero esaurite le potenzialità edificatorie, solo per gli edifici unifamiliari e bifamiliari isolati, edifici unifamiliari e bifamiliari abbinati, ad eccezione della tipologia "a schiera", è consentito:

- 1) aumento di 50 mq di S_r per alloggio quando l'indice edificatorio risulta esaurito;
- 2) incremento di 100 mq di S_p al solo piano terra;
- 3) incremento della Superficie di Servizio per realizzare autorimesse private fino ad un massimo di 2 posti auto (30 mq) per alloggio, comprensivi dell'esistente, anche in corpi separati. Tutti i succitati interventi di ampliamento sono tuttavia ammessi solo nel rispetto della tipologia esistente e purché il Rapporto di Copertura del lotto non superi il valore di 0,50 per i lotti fino a 1000 mq e 0,40 per quelli maggiori.

Capacità Edificatoria: è consentita l'edificazione con i seguenti indici e parametri:

a. lotto minimo (Sm)= 600mq

b. indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$ (riferito alla S_r);

c. altezza massima, $H = 8,50 \text{ ml}$.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Dotazioni minime parcheggi pertinenziali: secondo le indicazioni previste dalla tabella Piano dei servizi, standard dei parcheggi e del verde (*art.3 NTA*).

Prescrizioni Potenzialità Archeologica: L'immobile oggetto di perizia non ricade in aree con potenzialità archeologica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica in quanto risulta non ultimato e privo di impianto di riscaldamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di procedura è rappresentata da un intero fabbricato risalente all'anno 1971; a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio (BO), si è presa visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall'Amministrazione riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- **Licenza di Costruire n.3765/626 del 08/11/1971**, rilasciato al Sig. ---, in quanto proprietario per l'esecuzione delle seguenti opere: "Ampliamento" da eseguirsi in località Villa Cassano.
- **Autorizzazione edilizia n. 2486 del 02/12/1992**; rilasciata alla ditta - ----, con la quale viene richiesta l'autorizzazione per modifiche interne e recinzione di fabbricato ad uso misto: Bar- Ristorante- Abitazione.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28.12.2021 nella unità immobiliare in parola, lo stato rilevato risulta non conforme all'ultimo Titolo Edilizio assentito, anche a causa dell'abbandono del cantiere, quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato, causa chiusura e apertura di n.1 porta al Piano Terra e costruzione di tramezzi interni sempre al Piano Terra, e apertura di due finestre nel vano cucina. Il tutto meglio descritto nella Tavola delle Difformità, qui allegata Per quanto riguarda la difformità interne rinvenuta, sarà sufficiente ripristinare l'originaria apertura, oppure potrà essere presentata Pratica Edilizia in Sanatoria, come meglio verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale, con pagamento di Oneri Comunali e Oblazioni ad oggi non quantificabili, ma verosimilmente ammontante a Euro 1.200, oltre indicativi Euro 3.000 per l'attività professionale del necessario Tecnico Abilitato e altra pratica di aggiornamento catastale, comprese relative spese tecniche per altri Euro 800,00. Oltre a quanto riportato sopra si aggiunge anche la documentazione inerente l'abitabilità dell'immobile.

Pertanto sarà necessaria produrre pratica edilizia, quale Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e di agibilità (SCCEA) di circa €1.200.

Tali costi che restano a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28/12/2021, l'intera proprietà risulta essere libera da persone ma ingombra di oggetti, arredi e attrezzature di cucina industriale per ristorazione in modesto stato manutentivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova in qualificata zona collinare, in cui sono inseriti altri edifici residenziali mono-bifamiliari di qualità medio-alta oltre ad alcuni B&B, a SUD EST di Monterezeno (BO), in località Villa di Cassano, in Provincia di Bologna, a circa 6 km dal relativo centro.

Il **fabbricato** è prospiciente a Via Cassano, circondato dall'area cortiliva pertinenziale, da cui è presente un accesso principale sia carrabile che pedonale.

L'edificio si compone da un corpo di fabbrica costruito a mezza costa su un piano fuori terra e uno semi interrato. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e ancora oggi si presenta con lavori interrotti sia al Piano Terra che nel Piano semi interrato, seppure definite alcune caratteristiche costruttive come la finitura esterna ad intonaco civile pitturato, di rivestimento a sottostante cappotto termico di spessore 5cm posto solo sul fronte principale.

La struttura portante del fabbricato consiste in un telaio in calcestruzzo cementizio armato con tamponamenti in blocchi di laterizio. La copertura è in laterocemento, a 4 falde inclinate, rivestita con un manto di coppi in laterizio. Il solaio di interpiano è in latero-cemento.

L'Unità Immobiliare, è posta al Piano terra e Piano seminterrato a mezza costa ed è allibrata al catasto al sub 1 con categoria catastale C/1, si divide in due parti, con due ingressi distinti ma entrambi posti nella parte Sud del fabbricato. La parte posta a Ovest seppur approntata con arredi di cucina risulta non terminata e di difficile fruizione mentre la parte ad est risulta ancor oggi a cantiere.

Finiture. Essendo le U.I. oggetto di perizia a cantiere non risultano finiture

degne di nota

Impianti. essendo nulla terminato e tutto a cantiere, l'U.I. risulta non riscaldata.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L.10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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 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;

- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, qualora direttamente comunicante con l'U.I;

- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al 25%, qualora direttamente non comunicante con l'U.I;

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Part./Sub.	Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup.
122/1	Ristorante al PT - S1	370	1,00	370

STIMA DEL BENE

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il

venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.). Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAP*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare quanto segue.

Ristorante PT- S1	m ² 370 x €/m ² 780	= €	288.600,00
-------------------	---	-----	-------------------

Detraendo il 20% circa (€ 57.720,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 230.880,00 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di **€ 231.000,00**.

Trattandosi di pignoramento per la quota di piena proprietà pari a 1/1, il valore di mercato della quota pignorata si assume pari a **€ 231.00,00**.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00)

Auspicando di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e ritenendo di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, lì 21/01/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per Immobile sub. 1
3. Visura per soggetto
4. Planimetria catastale sub. 1
5. Inquadramento territoriale
6. Planimetria difformità tra stato licenziato e stato rinvenuto
7. Relazione fotografica
8. Stato Legittimo – Autorizzazione edilizia 1992
9. Atto di Provenienza Compravendita
10. Relazione Ventennale

Consegnati a parte

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per Esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)

➤ n.1 CD-ROM contenente perizia, anche senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word).