

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 163/2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 27.01.2020

Contro

Ore 12:00

Debitrice eseguita

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 28.08.2019 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; nell'udienza del 12.09.2019 alle ore 09:00 gli conferiva l'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 parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli 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 giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, 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 giudiziari 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 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 giunto 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. 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.

11. 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 San Giovanni in Persiceto (BO), è

avvenuto in data 08.10.2019 della Sig.ra //::: (Soggetto esecutato).

Sopralluogo eseguito congiuntamente all'Avv. Giovanna Markt (Custode

giudiziale nominato dal GE per la presente procedura).

Si allega copia del Verbale di primo accesso (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 San

Giovanni in Persiceto (BO), 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 AL MOMENTO DELL'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

○ CONFORMITA' 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 della porzione di 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, trascritto a Bologna il 26.04.2019 presentazione n.12 al Reg.Gen.n.20917 e Reg.Part.n.14171 (nota trascrizione presente in fascicolo - All.09), sono stati pignorati alla **Sig.ra** **//////::///// (//////:://///)**, **Soggetto esecutato**, la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) dei beni oggetto di perizia a favore di **//////::///// (//////:://///)** ad istanza dell'Avv. **//////:://///**, con Studio a Bologna in via **//////:://///**. Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) e così identificati nella predetta nota di trascrizione.

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato

CATASTO FABBRICATI – Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	90	20	4		A4		5 vani		
2	90	20	5		C6		13 mq.		
3	90	20	6		CO				

N.B.

– Il bene n.2 (foglio 90 part.20 sub.5 - autorimessa) a seguito di lavori di ristrutturazione (C.E. n.00/327 del 02.04.2001) è stato demolito e non più ricostruito.

– Il bene n.3, identificato come B.C.N.C., è area cortiliva comune ai sub.4 e 5 che non esiste più.

Vista la consistenza degli immobili, visto lo stato attuale del compendio

immobiliare il CTU stabilisce la vendita in LOTTO UNICO.

- LOTTO UNICO -

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato di porzione

cielo/terra di edificio residenziale, costituito da una unità immobiliare posta

al piano terreno e primo e completano il compendio una corte di pertinenza.

Immobile sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti

del Lavoro n.21.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto delle presente relazione di stima risultano, da visura

effettuata in data 07.10.2019 (All.01), così catastalmente identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

beni intestati a:

//////:////// (Soggetto esecutato), nata a //////:////// il //////://////, (//////://////)

proprietà per 1/1 (intero) in regime di separazione dei beni.

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

beni identificati:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	90	20	4		A4	4	5 vani	93 mq/93 mq	348,61
2	90	20	5		C6	2	13 mq	14 mq	50,35
3	90	20	6						B.C.N.C.

Porzione cielo/terra di edificio residenziale, costituito da una unità

immobiliare posta al piano terreno e primo: costituita, al piano terreno, da

soggiorno, cucina, studio e bagno al piano terreno; al piano primo, da due

camere (di cui una con terrazzo), bagno, ripostiglio; Completa il compendio

una corte pertinenziale; un sottotetto non abitabile con accesso dal piano

primo del quale **non è stata possibile la visione**. Il tutto sito in Comune di

San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti del Lavoro n.21.

Il tutto per una superficie lorda di circa 117,00 mq per l'alloggio; di circa

15,00 mq per il portico/posto auto al piano terreno; circa 15,00 mq. per il

terrazzo al piano primo; circa mq. 177,00 per la corte di pertinenza esclusiva

(catastralmente determinata).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di

trascrizione dei verbali di pignoramento **CONCORDANO**.

Si è riscontrata la NON CORRISPONDENZA delle planimetrie

catastali e delle mappe catastali vigenti con lo stato di fatto dei luoghi

rilevati in sede di sopralluogo del 08.10.2019: mancato aggiornamento dopo

il lavori di ristrutturazione.

A seguito di ciò si segnala che:

– Il bene n.2 (foglio 90 part.20 sub.5 - **autorimessa**) a seguito di lavori di

ristrutturazione (C.E. n.00/327 del 02.04.2001) è stato demolito e non più

ricostruito; la soppressione del subalterno e successiva modifica

dell'elaborato planimetrico sarà a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario; il successivo aggiornamento della mappa catastale sarà a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

– Con la medesima ristrutturazione è stato realizzato un porticato destinato

a posto auto coperto l'eventuale accatastamento sarà a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario.

– Il bene n.3, B.C.N.C. al catasto fabbricati (foglio 90 part.20 sub.6), area cortiliva comune ai sub.4 e 5, risulta essere identificata al Catasto Terreni al Foglio 90 particella 270 (*frazionamento del 17.10.1989 in atti dal 20.10.1989 n.9798/62 R.526/89 - n.3001.1/1989*).

La corte pertinenziale risulta essere accatastata al Catasto fabbricati con una identificazione e contemporaneamente al catasto terreni con un'altra - la regolarizzazione ed aggiornamento (tipo mappale per inserimento al Catasto fabbricati e successiva consigliata graffatura al sub.5) sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

* * *

Nella determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto quanto soprascritto.

PARTI COMUNI E SERVITU'

L'immobile è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere. (Da rogito di provenienza - All.08). Sono comprese le comproprietà pro quota delle parti comuni dell'edificio, a norma di legge, ai sensi dell'art.1117C.C., per titolo o destinazione. Si richiamano tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati e richiamati nei rogiti di provenienza.

CONFINI

In confine con via Caduti del Lavoro, via Andrea Costa, beni già //::// e salvo altri.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi all'essere parte di un immobile ed allo stesso comuni per legge, destinazione ed uso.

Non esiste, come dichiarato dal Soggetto esecutato in sede di sopralluogo (All.00), alcuna gestione condominiale.

* * *

Si segnala che il coniuge del Soggetto esecutato sta scontando una pena alternativa di affidamento in prova al Servizio sociale ex art.42 O.P. (2 anni 7 mesi giorni 4 dalla notifica del provvedimento avvenuta in data 25.05.2018) con obbligo di residenza a San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti del Lavoro n.21; il Soggetto *non potrà mutare tale domicilio senza previa autorizzazione del Magistrato di Sorveglianza di Bologna.*

PROPRIETÀ

CATASTO FABBRICATI - del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni intestati a:

– *//////://///* (Soggetto esecutato), nata a *//////://///* il *//////://///*, (*//////://///*), residente in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) in via *//////://///*, **proprietà per 1/1 (intero) in regime di separazione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

– Con atto di COMPRAVENDITA a firma del Notaio *//////://///* rep. *//////://///* del 09.05.2000, registrato a Bologna il 09.08.2001 al n. *//////://///* e trascritto a Bologna il 11.05.2000 ai nn. *//////://///* i Sigg. *//////://///* (Soggetto esecutato) e *//////://///* (Soggetto non esecutato), tra loro coniugi in separazione legale dei beni, hanno acquistato in ragione di 1/2 ciascuno la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero), dei beni

oggetto di procedura. (All.08/A).

– Con atto di COMPRAVENDITA a firma del Notaio //::// rep.

//::// del 04.08.2010 e trascritto a Bologna il 05.08.2010 ai nn.

//::// la Sig.ra //::// (Soggetto esecutato) ha acquistato in

ragione di 1/2 la piena proprietà, in separazione dei beni, dei beni oggetto

di procedura. (All.08).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

A momento dell'acquisto il Soggetto esecutato dichiarava, come da rogito di

provenienza, di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni

(All.08 e All.08/A).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (All.9),

depositata dai Creditori procedenti, e parte integrante di questa relazione il

compendio dei beni pignorati risulta gravato 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 e delle

iscrizioni ipotecarie.

Iscrizioni (cancellazione a carico della procedura)

Ipoteca volontaria: iscritta il 11.05.2001 ai nn. 17709/4201 - Concessione a

garanzia di mutuo - a favore di //:://. ed a carico di //::// (Soggetto

esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà; a carico di //:://

(Soggetto non esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà. Gravante, per

la piena proprietà 1/1 (intero), degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria: iscritta il 21.03.2006 ai nn. 19416/4244 - Concessione a

garanzia di mutuo - a favore di //:://. ed a carico di //::// (Soggetto
esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà; a carico di //:://
(Soggetto non esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà. Gravante, per
la piena proprietà 1/1 (intero), degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria: iscritta il 10.02.2009 ai nn. 8638/1062 - Concessione a
garanzia di mutuo - a favore di //::// ed a carico di //::// (Soggetto
esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà; a carico di //:://
(Soggetto non esecutato) per la quota di 1/2 di piena proprietà. Gravante, per
la piena proprietà 1/1 (intero), degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria: iscritta il 205.08.2010 ai nn. 39979/8418 - Concessione
a garanzia di mutuo - a favore di //:://. ed a carico di //:://
(Soggetto esecutato) per la quota di 1/1 di piena proprietà . Gravante su parte
degli immobili oggetto di procedura.

Trascrizioni (cancellazione a carico della procedura)

Atto esecutivo: verbale di pignoramento il 26.04.2019 ai nn. 20917/14171 -
Corte di Appello di Bologna - Unep di Bologna del 28.03.2019 rep.
//::// - A favore di //::// a carico di //::// (Soggetto esecutato).
Gravante su parte degli immobili 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 l'edificio

oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare a destinazione residenziale - A4 - € 58.566,48

Unità immobiliare a destinazione autorimessa - C6 - € 8.489,04

(demolito)

I valori indicati subiranno variazioni a seguito del necessario adeguamento

ed aggiornamento catastale, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, come precedentemente esplicitato (paragrafo:

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato)

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Destinazione urbanistica

Il Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) fa parte dell'Unione di Comuni

denominata "*Terre d'acqua*".

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono interessati dalla vigente

normativa urbanistica del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) -

(All.05):

– **PSC** - Approvazione del. C.C. n.38 del 07.04.2011 e successive varianti.

Classificazione del territorio e assetto delle infrastrutture - (TAV.

PSC.SG/T.1b)

– Territorio urbanizzato

– Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico

consolidato (Art.30 NTA PSC)

Tavola dei Vincoli - (TAV. PSC.SG/T.2e)

– Microzonazione sismica - ZALQ1 zone di attenzione per

liquefazione di tipo 1 (art.62ter NTA)

– Sistema Insediativo Storico - aree di potenziale rischio archeologico

– Elementi di Interesse Naturale, Ambientale e Paesaggistico - Aree di vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata (art.57 PSC)

– **RUE** - Approvazione delib.C.C. n.38 del 07.04.2011 e successive varianti Classificazione del territorio urbanizzato e rurale (TAV. RUE.SG/Te - Variante 07/2019)

– AC_1 - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (art.38 RUE)

* * *

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione antecedente al 01.09.1967.**

Dal Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), dopo richiesta di accesso agli atti (prot.43010 del 10/10/2019), sono stati consegnati al CTU esclusivamente i seguenti titoli abilitativi (All.06) che interessano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

– **Licenza edilizia** - Pg.n.4361 del 24.04.1974 - Pratica n.201/1974 - Rilasciata il 12.07.1974 - Per sistemazioni interne, con sostituzione del coperto attualmente in legno, senza variazione di volume, di parte del fabbricato posto in via A. Costa angolo via Caduti del Lavoro.

– **Conformità edilizia e agibilità** - Pg.n. 115/AB del 05.11.1975 Rilasciata, dopo sopralluogo dell'ufficiale sanitario in data 26/11 3 19/12/1975, in data 27.12.1975.

– **Licenza edilizia** - Pg.n.6948 del 17.09.1975 - Pratica n.275/1975 - Rilasciata il 30.12.1975 - Per costruzione di una recinzione al lotto sito

in via A. Costa angolo via Caduti del Lavoro.

– **Condono Edilizio** (Legge 47/1985) - Pratica n. C/2471/1987 -

PRATICA NON DISPONIBILE in quanto non in archivio per digitalizzazione - (All.06/D - Comunicazione Ufficio Tecnico)

– **Comunicazione inizio lavori** (Asseverazione art.26 L 47/1985) -Pg.n.

8093 del 01.04.2000 - Pratica n.U.T. 17/A26 del 05.04.2000 -

Manutenzione straordinaria con rifacimento pavimenti, impianti, rivestimenti ed intonaci interni.

– Richiesta di integrazioni - Pg.n.11522 del 10.05.2000 : mancanza

elaborati grafici. *Non sono state reperite le integrazioni richieste e si può intendere decaduta.*

– **Concessione edilizia** - Pg.n.20469 del 29.08.2000 - Pratica n.327/2000 -

Rilasciata il 04.04.2001 - Per eseguire ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale in via Caduti del Lavoro n.21. **TITOLO**

LEGITTIMO

– **Denuncia inizio lavori:** 05.04.2001 - Pg.n.9139 del 05.04.2001

– Gli elaborati grafici allegati al titolo edilizi sopraccitato *non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo*; le difformità saranno di seguito indicate e specificate.

– Nessuna comunicazione di fine lavori.

– Non è stata rinvenuta, nel materiale inviato dal Comune di San Giovanni in Persiceto, la presentazione di richiesta di agibilità/abitabilità. **Attualmente l'immobile risulta privo di**

agibilità/abitabilità. La richiesta ed ottenimento dell'agibilità sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.10.2019) è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (**Stato legittimo**: Concessione edilizia - Pg.n.20469 del 29.08.2000 - Pratica n.327/2000).

Sono state riscontrate alcune difformità, realizzate senza titolo, rispetto a quanto rappresentato nei elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo:

– al **piano terreno**: è stato riscontrata la demolizione del tramezzo che divideva il bagno dall'antibagno; è stata riscontrata la diversa posizione (piccola traslazione) delle finestre che affacciano sul portico.

– al **piano primo**: il previsto terrazzo è stato coperto, in difformità dal titolo edilizio, con una struttura lignea ed un manto di copertura in laterizio ed è stata, inoltre realizzata una chiusura verticale con vetrate, in parte fisse ed in parte apribili, in legno con vetro camera; la prevista fioriera in muratura non è stata realizzata (aumento di SA).

– al **piano primo**: è stato realizzato un accesso (botola con scala retrattile) al sottotetto non abitabile; dai titoli edilizi $h_{max} < m.1,80$

Il sottotetto non è stato possibile visionarlo durante il sopralluogo.

Il Ctu non considererà tale spazio nella propria valutazione.

– Nell'**area cortiliva** di pertinenza è stata realizzata, senza titolo, una casetta porta attrezzi in legno - **non possibile visionarne l'interno** -

di dimensioni esterne m.2.60x2.52 ed altezza max, al colmo, di m.2.37. Allo stato attuale della normativa vigente la realizzazione della casetta risulta insanabile e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il ripristino, con demolizione del manufatto, dello stato dei luoghi.

Sono state riscontrate, inoltre durante il sopralluogo, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004.

* * *

Viste le difformità riscontrate, in sede sopralluogo, in particolare la realizzazione della copertura, della chiusura del terrazzo e dell'eliminazione della fioriera che richiedono una serie di verifiche progettuali particolari sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario procedere alla verifica se esista o meno la possibilità di sanatoria in merito alle difformità sopra descritte incaricando, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, un Tecnico di fiducia che possa porre in essere tutte le verifiche tecniche e documentali necessarie al caso: verifica della superficie utile (SU) totale dell'edificio esistente e verificare la possibilità, secondo le norme vigenti, di poter realizzare nuova superficie accessoria (attualmente SA=60% della SU esistente) dovuta alla eliminazione della fioriera; in caso si superasse tale limite necessita verifica della capacità edificatoria del lotto (0,3 mq/mq) in quanto l'eccedenza sarà da computarsi come nuova SU; la realizzazione della copertura e chiusura della terrazza comporta un nuovo volume costruito e necessita di un rilievo strumentale dello stato attuale dell'edificio e dell'intorno (confini ed edifici limitrofi) per la verifica del rispetto delle

distanze da confini ed edifici confinanti come da norma vigente.

Per quanto riguarda la normativa sismica, visto la realizzazione di una copertura strutturale, necessita la verifica a cura di un Tecnico strutturista a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, che ne asseveri la rispondenza alle norme e che presenti, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, tutte le pratiche necessarie ai relativi depositi.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria (attualmente compresi tra €150,00 ed € 400,00) variabili a secondo il tipo di pratica che il Tecnico strutturista incaricato riterrà necessario presentare. Saranno di conseguenza a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di consolidamento che si dovessero rendere necessari per l'espletamento della pratica sismica.

La sanatoria consisterà nella presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di una SCIA in sanatoria o di Permesso di Costruire in sanatoria. La scelta del titolo edilizio sarà determinato dal volume in ampliamento: se inferiore dal 20% del volume legittimo sarà sufficiente una SCIA se superiore sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire. La sanatoria sarà di tipo giurisprudenziale (LR 23/2004 art.17 c.2) nel caso non fosse possibile il reperimento della doppia conformità (al momento della realizzazione e all'oggi). Le verifiche sopra indicate saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tramite incarico ad un proprio tecnico di fiducia.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA o PdC in sanatoria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) al doppio degli oneri con un minimo di € 5.000,0 oppure ad una sanzione che può variare da 1.000,00 a 5.000,00 € secondo quanto emergerà dalla verifica, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dello stato dei luoghi come sopra descritto.

* * *

Allo stato attuale non è possibile al CTU, nell'ambito dell'esecuzione, eseguire in modo esaustivo le verifiche sopra indicate e per tale motivo, in via prudenziale, il CTU considererà le difformità (eliminazione fioriera; copertura e chiusura del terrazzo) sopra descritte NON SANABILI e di conseguenza si dovrà procedere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

* * *

Discorso a parte per le difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (rappresentate nel rilievo sommario - All.07) che risultano essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA in sanatoria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) ad una cifra che potrà variare da 1.000,00 a 5.000,00 €.

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.

* * *

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria e degli

eventuali ripristini, dell'aggiornamento presso l'Agenzia per il Territorio, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, delle posizioni catastali

(difformità precedentemente descritte) con il pagamento dei relativi diritti di

segreteria (attualmente € 50,00 per il Docfa ed € 150,00 per il Tipo Mappale)

e delle eventuali sanzioni ora non individuabili e quantificabili che potrebbe

infliggere all'Agenzia delle Entrate; sollevando ai sensi dell'art.1490 del

Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al

riguardo.

Sarà poi necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

presentare la richiesta per la Segnalazione di Conformità Edilizia e

Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria

(attualmente circa € 120,00). Saranno a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si dovessero

rendere necessarie per la corretta presentazione; saranno a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di adeguamento

all'immobile che si dovessero rendere necessari per ottenere tutte le

certificazioni propedeutiche alla presentazione della SCCEA; sollevando ai

sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da

ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico ad Tecnico

abilitato che esegua un dettagliato rilievo dell'unità immobiliare, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione di tutti gli elaborati, che presenti i titoli abilitativi e gli aggiornamenti catastali necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione dell'aggiornamento della SCCEA; saranno *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le competenze professionali del tecnico incaricato.

* * *

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 20.07.2010, codice identificativo N. 01398-48361-2010, redatto dal Per.Ind. Simona Pasinato (numero accreditamento 01398), valevole fino al giorno 20.07.2020. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**.

Non è stato possibile verificare la regolarità dei controlli periodici obbligatori dell'impianto di riscaldamento e produzione acs; non è stato consegnato il libretto d'impianto con le annotazioni degli eventuali controlli eseguiti.

* * *

Si segnala che tale Attestato è valido fino al 11.05.2020 e qualsiasi rinnovo o modifica entro tale data non modificherebbe i termini di tale scadenza. Sarà perciò cura del CTU la redazione, dopo tale data, come da incarico redarre un nuovo attestato (APE) da allegare esclusivamente all'atto di trasferimento, se previsto in data successiva a tale scadenza.

In ogni altra condizione il rinnovo è a totale onere e carico del futuro aggiudicatario

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla data del sopralluogo (primo accesso 08.10.2019) i beni risultano nella disponibilità del Soggetto esecutato e del proprio nucleo familiare.

Sono presenti all'interno dell'unità immobiliare arredi che NON sono oggetto del presente elaborato peritale e sono esclusi dalla valutazione. Rimane a carico del futuro aggiudicatario la mobilitazione e/o lo smaltimento di eventuali beni mobili che potrebbero rimanere all'interno dei beni oggetto di procedura.

* * *

Si segnala che il Coniuge del Soggetto esecutato sta scontando una pena alternativa di affidamento in prova al Servizio sociale ex art.42 O.P. (2 anni 7 mesi giorni 4 dalla notifica del provvedimento avvenuta in data 25.05.2018) con obbligo di residenza a San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti del Lavoro n.21; il Soggetto *non potrà mutare tale domicilio senza previa autorizzazione del Magistrato di Sorveglianza di Bologna.*

* * *

Ai fini della presente stima il compendio verrà considerato libero al decreto

di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) in via Caduti del Lavoro n.21.

Il Comune di San Giovanni in Persiceto è parte della Città Metropolitana di Bologna e dista circa 25 Km a nord dal Comune di Bologna. Dal gennaio 2012 è sede amministrativa dell'Unione dei comuni Terre d'acqua

Il Comune di San Giovanni in Persiceto è raggiungibile da Bologna, in auto, in circa 25 minuti percorrendo la statale 568; dall'autostrada A13 uscita Bologna-Interporto, strada provinciale 3 (trasversale di pianura) per Sala Bolognese e San Giovanni.

San Giovanni in Persiceto è servita da diverse linee di autobus extraurbane fornite dal servizio di TPER.

San Giovanni in Persiceto si trova sulla linea ferroviaria Bologna - Brennero ed è collegata a Bologna e a Verona con numerosi treni. Il tragitto per Bologna dura circa 20 minuti.

L'aeroporto "Guglielmo Marconi" di Bologna dista circa 20 km dal Comune di San Giovanni in Persiceto.

L'edificio oggetto della presente procedura esecutiva si trova nel capoluogo di San Giovanni in Persiceto ed è inserito in un contesto esclusivamente residenziale; e posto all'angolo delle vie A. Costa e via Caduti del Lavoro.

Si tratta di un edificio suddiviso in due unità immobiliari cielo/terra (due piani fuori), con finitura di facciata in mattone faccia a vista ed intonaco. La porzione di immobile oggetto di procedura è circondata da una corte esclusiva e di proprietà utilizzata anche per i posti auto; l'area cortiliva

presenta una parte pavimentata ed una parte piantumata a prato con piante

(siepi ed alberi di alto fusto).

Il tutto per una superficie lorda di circa 117,00 mq per l'alloggio; di circa 15,00 mq per il portico/posto auto al piano terreno; circa 15,00 mq. per il terrazzo al piano primo; circa mq. 177,00 per la corte di pertinenza esclusiva (catastalmente determinata).

Nello specifico le caratteristiche dell'unita immobiliare oggetto di perizia sono:

appartamento

- Pareti sono intonacate e tinteggiate; si riscontrano alcuni danneggiamenti od ammaloramenti derivanti da normale uso e necessitano alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

- Pavimenti: in gres porcellanato; ad un sopralluogo visivo in buono stato di conservazione o in linea con la vetustà e l'uso dell'alloggio.

- portoncino ingresso è del tipo blindato; i serramenti interni sono in legno impiallacciati e con imbotti della stessa essenza; al sopralluogo le ferramente erano presenti e funzionanti; gli infissi in buono stato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

- Infissi esterni sono in legno, con vetro camera, si presentano in buone condizioni; sono presenti scuri in legno; ferramenta presente e funzionante al momento del sopralluogo; sono presenti zanzariere ed inferriate.

- impianto elettrico realizzato sottotraccia con punti luce in tutti i vani; funzionante al sopralluogo;

- bagni (con illuminazione/ventilazione naturale) sono completi di tutti gli

elementi e con vasca o doccia; presentano pavimento e rivestimento in ceramica; i bagni completi di tutti gli elementi e con rubinetteria presente e funzionante.

- cucina con parete attrezzata rivestita in ceramica; tutte le utenze presenti, tutte le utenze sono attivate;

- impianto di riscaldamento e produzione di acs (del tipo autonomo) mediante una caldaia del tipo murale posta esternamente (sotto il portico); elementi radianti del tipo termosifone (valvola on/off e cronotermostato); al sopralluogo dichiarato funzionante; non fornito libretto d'impianto.

- presente impianto di condizionamento a split e macchina condensante esterna. Da dichiarazione del Soggetto esecutato l'impianto non è funzionante.

- presente impianto di sorveglianza ed allarme. Funzionante al sopralluogo

- Il terrazzo al piano primo presenta al grezzo ed in stato di abbandono necessitano interventi di completamento e manutenzione straordinaria; si rimanda alle considerazioni nel paragrafo "Indagine amministrativa".

* * *

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.10.2019) è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (**Stato legittimo**: Concessione edilizia - Pg.n.20469 del 29.08.2000 - Pratica n.327/2000).

Sono state riscontrate alcune difformità, realizzate senza titolo, rispetto a quanto rappresentato nei elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo:

- al **piano terreno**: è stato riscontrata la demolizione del tramezzo che

divideva il bagno dall'antibagno; è stata riscontrata la diversa posizione (piccola traslazione) delle finestre che affacciano sul portico.

- al **piano primo**: il previsto terrazzo è stato coperto, in difformità dal titolo edilizio, con una struttura lignea ed un manto di copertura in laterizio ed è stata, inoltre realizzata una chiusura verticale con vetrate, in parte fisse ed in parte apribili, in legno con vetro camera; la prevista fioriera in muratura non è stata realizzata (aumento di SA).

- al **piano primo**: è stato realizzato un accesso (botola con scala retrattile) al sottotetto non abitabile; dai titoli edilizi $h_{max} < m.1,80$

Il sottotetto non è stato possibile visionarlo durante il sopralluogo.

Il Ctu non considererà tale spazio nella propria valutazione.

- Nell'**area cortiliva** di pertinenza è stata realizzata, senza titolo, una casetta porta attrezzi in legno - **non possibile visionarne l'interno** - di dimensioni esterne m.2.60x2.52 ed altezza max, al colmo, di m.2.37. Allo stato attuale della normativa vigente la realizzazione della casetta risulta insanabile e sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il ripristino, con demolizione del manufatto, dello stato dei luoghi.

Sono state riscontrate, inoltre durante il sopralluogo, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004.

* * *

Viste le difformità riscontrate, in sede sopralluogo, in particolare la realizzazione della copertura, della chiusura del terrazzo e dell'eliminazione della fioriera che richiedono una serie di verifiche progettuali particolari sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario procedere alla verifica se esista o meno la possibilità di sanatoria in merito alle difformità sopra descritte incaricando, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, un Tecnico di fiducia che possa porre in essere tutte le verifiche tecniche e documentali necessarie al caso: verifica della superficie utile (SU) totale dell'edificio esistente e verificare la possibilità, secondo le norme vigenti, di poter realizzare nuova superficie accessoria (attualmente SA=60% della SU esistente) dovuta alla eliminazione della fioriera; in caso si superasse tale limite necessita verifica della capacità edificatoria del lotto (0,3 mq/mq) in quanto l'eccedenza sarà da computarsi come nuova SU; la realizzazione della copertura e chiusura della terrazza comporta un nuovo volume costruito e necessita di un rilievo strumentale dello stato attuale dell'edificio e dell'intorno (confini ed edifici limitrofi) per la verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici confinanti come da norma vigente.

Per quanto riguarda la normativa sismica, visto la realizzazione di una copertura strutturale, necessita la verifica a cura di un Tecnico strutturista a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, che ne asseveri la rispondenza alle norme e che presenti, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, tutte le pratiche necessarie ai relativi depositi.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria (attualmente compresi tra €150,00 ed € 400,00) variabili a secondo il tipo di pratica che il Tecnico strutturista incaricato riterrà necessario presentare.

Saranno di conseguenza a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli

eventuali interventi di consolidamento che si dovessero rendere necessari per

l'espletamento della pratica sismica.

La sanatoria consisterà nella presentazione a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario di una SCIA in sanatoria o di Permesso di Costruire in

sanatoria. La scelta del titolo edilizio sarà determinato dal volume in

ampliamento: se inferiore del 20% del volume legittimo sarà sufficiente una

SCIA se superiore sarà necessaria la presentazione di un Permesso di

Costruire. La sanatoria sarà di tipo giurisprudenziale (LR 23/2004 art.17

c.2) nel caso non fosse possibile il reperimento della doppia conformità (al

momento della realizzazione e all'oggi). Le verifiche sopra indicate saranno

a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tramite incarico ad un

proprio tecnico di fiducia.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di

segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA o

PdC in sanatoria.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni,

commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno

allo stato attuale (LR 23/2004) al doppio degli oneri con un minimo di €

5.000,0 oppure ad una sanzione che può variare da 1.000,00 a 5.000,00 €

secondo quanto emergerà dalla verifica, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, dello stato dei luoghi come sopra descritto.

* * *

Allo stato attuale non è possibile al CTU, nell'ambito dell'esecuzione,

eseguire in modo esaustivo le verifiche sopra indicate e per tale motivo,

in via prudenziale, il CTU considererà le difformità (eliminazione fioriera; copertura e chiusura del terrazzo) sopra descritte NON SANABILI e di conseguenza si dovrà procedere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

* * *

Discorso a parte per le difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (rappresentate nel rilievo sommario - All.07) che risultano essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario i diritti di segreteria che ammontano attualmente ad € 250,00 per la pratica di SCIA in sanatoria. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni, commisurate dal Comune di San Giovanni in Persiceto, che ammonteranno allo stato attuale (LR 23/2004) ad una cifra che potrà variare da 1.000,00 a 5.000,00 €.

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.

* * *

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria e degli eventuali ripristini, dell'aggiornamento presso l'Agenzia per il Territorio, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, delle posizioni catastali (difformità precedentemente descritte) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per il Docfa ed € 150,00 per il Tipo Mappale)

e delle eventuali sanzioni ora non individuabili e quantificabili che potrebbe

infliggere all'Agenzia delle Entrate; sollevando ai sensi dell'art.1490 del

Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al

riguardo.

Sarà poi necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

presentare la richiesta per la Segnalazione di Conformità Edilizia e

Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria

(attualmente circa € 120,00). Saranno a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si dovessero

rendere necessarie per la corretta presentazione; saranno a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di adeguamento

all'immobile che si dovessero rendere necessari per ottenere tutte le

certificazioni propedeutiche alla presentazione della SCCEA; sollevando ai

sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da

ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'incarico ad Tecnico

abilitato che esegua un dettagliato rilievo dell'unità immobiliare, che

verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla

presentazione di tutti gli elaborati, che presenti i titoli abilitativi e gli

aggiornamenti catastali necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e

catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione dell'aggiornamento

della SCCEA; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le

competenze professionali del tecnico incaricato.

* * *

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto

quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

CONFORMITA' IMPIANTI

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, 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

Criteri 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".

Criteri 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 della consistenza commerciale sopra specificati otteniamo le seguenti superfici commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio Pt e P1	mq. 117,00	100%	mq. 117,00
Portico Pt	mq. 15,00	30%	mq.5,00
Terrazzo P1	mq. 15,00	30%	mq.5,00
Corte pertinenza	mq. 177,00	10%-2%	mq. 13,00
TOTALE Superficie commerciale			mq. 140,00

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 agiscono 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 similari 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; dalle Borse Immobiliari.*

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, riferiti al secondo semestre del 2018 - Comune di San Giovanni in Persiceto – D1 -

Periferica/periferia capoluogo -

Destinazione: Residenziale

– Abitazioni civili (Normale)

- prezzo €/mq (sup. lorda): compreso tra 1.650,00 € e 1.850,00 €

• Osservatorio immobiliare 2018 - FIAIP - report ottobre 2017 ed aprile

2018 - San Giovanni in Persiceto - Capoluogo

– Abitazioni - Buono stato:

- minimo: 1.350,00 € massimo: 1.700,00 € (mq. di sup. lorda

commerciale)

• Borsinoimmobiliare.it - Comune di San Giovanni in Persiceto - Periferia

capoluogo

– Buono stato:

- fascia media: 1.809,00 € (mq. di sup. lorda commerciale).

Il CTU ha effettuato una ricerca di mercato, sui principali portali online di annunci immobiliari, per individuare 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; effettuata una indagine tra gli operatori del settore operanti in zona; consultazione dei dati autorevoli sopra indicati 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 sopra descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, della sua ubicazione, della

situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, dei necessari interventi in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei necessari ripristini e demolizioni a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, 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 1.400,00 (millequattrocento/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. 140,00 x €/mq. 1.400,00 = € 196.000,00

Il valore di mercato, della Proprietà per 1/1. (intero), del compendio è di € 196.000,00 (centonovantaseimila/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 dell'immobile, la necessità di regolarizzazione della situazione

edilizia/urbanistica e dei ripristini a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di

mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 30%*

che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 196.000,00 x 25% (a dedurre) =€ 49.000,00

€ 196.000,00 - € 49.000,00 =€ 147.000,00

Valore a base d'asta della Proprietà per 1/1 del compendio è di :

€ 147.000,00 (centoquarantasettemila/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, 24 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

ELENCO ALLEGATI

0. Copia verbale di primo accesso (08.10.2019); Costituzione del Legale del Soggetto esecutato.

1. Visure catastali (agg. ottobre 2019)

- Visura per soggetto

- Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa

3. Elaborato planimetrico

4. Planimetria catastale vigente

5. Inquadramento urbanistico

6. Precedenti edilizi

7. Rilievo sommario

8. Copia atti di provenienza del bene

- Atto di Compravendita - rep. 114585/8238 del 04.08.2010;

- Atto di Compravendita - rep. 89164/5177 del 09.05.2000;

9. Note di trascrizione e Visure ipotecarie

- Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

- Visura ipotecaria Soggetto esecutato (Agg. 09.10.2019)

10. Attestato di certificazione energetica (APE) - scadenza 20.07.2020

Documentazione fotografica (7 pagine – n° 14 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

CONSEGNATI A PARTE

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie (foglio giallo)

- Attestato 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);