

Luca Brunamonti
Architetto

TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 270/23 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 17/06/2024

[omissis]

Creditore procedente

Ore 11:30

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 19/01/2024 conferiva allo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Bologna, l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

2. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;*
3. *Effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altra proprietà;*
4. *Elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento;*
5. *Acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione*

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03/03/2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma onnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la

mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà

motivo di riduzione del compenso;

7. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e

indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di

Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico

e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. Pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. Indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un

progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione

immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso

contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità;

10. Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;*

12. *Rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13. *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;*

14. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna*

dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini

sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere

pubblicata per la vendita, laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche

di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente,

prima del deposito;

15. *Allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per*

attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli

eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e.

copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione

dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di

necessario supporto alla vendita.

Il primo accesso, contestualmente al rilievo di massima degli immobili

oggetto di procedura, siti in Comune di Casalfiumanese (BO), in via Luca

Ghini 16, è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 23/02/2024 alle ore**

10:30, alla presenza della [omissis] (Soggetto esecutato).

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

Casalfiumanese (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:

o DATI DI PIGNORAMENTO

o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE

o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

o CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

o VINCOLI E ONERI

o CONFINI

o PROPRIETÀ

o PROVENIENZA DEI BENI

o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CERTIFICAZIONE ENERGETICA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEI BENI

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni 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 beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi 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 dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 10/11/2023, reg. gen. n. 52863, reg. part. n. 39086, è stata pignorata a [omissis] e a [omissis], a favore di [omissis], **la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno** dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casalfiumanese (BO), via Luca Ghini 16

N.	Fgl	Mapp	Sub	Cat	Cons	P
1	61	961	7	C6	19 mq	-
2	61	961	15	A3	5,5 vani	-

Il CTU vista la complementarietà e pertinenza degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di porzioni di immobile residenziale consistenti in un appartamento al piano primo con cantina e autorimessa al piano seminterrato, ubicati nel Comune di Casalfiumanese (BO) in via Luca Ghini 16, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 90,00 mq per l'appartamento e la cantina e 21,00 mq per l'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto della presente relazione di stima, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casalfiumanese (BO), via Luca Ghini s.n.c.

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
61	961	7	-	C6	1	19 mq	21 mq	55,93	S1

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casalfiumanese (BO), via Luca Ghini 16

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
61	961	15	-	A3	1	5,5 vani	88/83 mq	340,86	S1-1

Beni intestati a:

- [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;**
- [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.**

L'area di sedime del fabbricato e l'adiacente area cortiliva risultano altresì distinte nel Catasto Terreni al foglio 61, con il mappale 961, ente urbano di

1.349,00 mq.

Nelle planimetrie catastali le unità immobiliari risultano così composte:

SUB 7

- Piano seminterrato: rimessa.

SUB15

- Piano primo: pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, 2 terrazze;
- Piano seminterrato: cantina.

Come evidenziato nella relazione notarile allegata, per la storia catastale, si precisa quanto segue:

SUB 7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 17/02/2011, pratica n. BO0077173 in atti dal 17/02/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 44083.1/2011);
- Variazione nel classamento del 10/07/2009, pratica n. BO0230445 in atti dal 10/07/2009, variazione di classamento (n. 64955.1/2009);
- Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1995 in atti dal 20/06/1997, assegnazione a socio di cooperativa edilizia (n. 2608.1/1996);
- Costituzione del 31/07/1995 del 31/07/1995 in atti dal 31/07/1995 (n. G00451.1/1995).

SUB 15

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione toponomastica del 17/02/2011, pratica n. BO0077221 in atti dal 17/02/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 44129.1/2011);

- Variazione nel classamento del 10/07/2009, pratica n. BO0230452 in atti dal 10/07/2009, variazione di classamento (n. 64962.1/2009);

- Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1995 in atti dal 20/06/1997, assegnazione a socio di cooperativa edilizia (n. 2608.6/1996);

- Costituzione del 31/07/1995 del 31/07/1995 in atti dal 31/07/1995 (n. G00451.1/1995).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra i dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

Nella visura catastale il civico nell'autorimessa (sub 7) non è indicato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto in titolarità dell'esecutato e quanto riportato nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente di trovano, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed

aventi ragione legale di esistere e, comunque, tutto quanto riportato nell'atto

di compravendita rep. n. 75696/32154 del 27/05/2005, trascritto il

01/06/2005 ai nn. 32591/19053, a firma del Notaio Carlo Fiorentini.

La Parte acquirente deve essere a conoscenza che l'immobile fa parte di un

edificio in condominio, obbligandosi a subentrare nei relativi diritti e

obblighi.

VINCOLI E ONERI

Come indicato dall'Amministratore pro tempore in data 01/03/2024, a carico

dei Soggetti eseguiti risultano **debiti pregressi** nei confronti del

Condominio per una cifra complessiva di **4.304,96 €**

(quattromilatrentoquattro/96).

Relativamente alle opere con il cosiddetto "Superbonus", nel 2021-2022, con

delibera assembleare del 04/11/2022, è stato ratificato il debito per la

gestione straordinaria delle opere pari a **1.598,08 €**

(millecinquecentonovantotto/08).

Per l'esercizio del 2023-2024 (dal 01/09/2023 al 31/08/2024) è stato

deliberato un **preventivo di spesa**, con quota a carico dei Soggetti eseguiti

di **688,61 € (seicentoottantotto/61).**

CONFINI

I beni in oggetto confinano con beni [omissis], [omissis], [omissis], ragioni

comuni, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

I beni appartengono a [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2** e a

[omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2.**

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata risulta quanto segue.

Agli esecutati [omissis], [omissis], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili a Casalfiumanese, foglio 61, mappale 961, subb 7 e 15, è pervenuta per atto di compravendita del 27/05/2005, rep. n. 75696/32154, Notaio Fiorentini Carlo, sede a Imola (BO), trascritto il 01/06/2005, nn. 32591/19053, da potere di [omissis].

A [omissis] la quota pari all'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 18/12/1995, rep. n. 44216, Notaio Fiorentini Carlo di Castel del Rio, trascritto il 30/12/1995, nn. 34509/23033 da potere di [omissis].

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i Soggetti esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità, come da relazione notarile ventennale allegata agli atti, di seguito elencate:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: iscrizione nn. 32593/8517 del 01/06/2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/05/2005, rep. n. 75697, Notaio Fiorentini Carlo, sede di Imola (BO), a favore di [omissis], contro [omissis] e [omissis], capitale 130.000,00 €, totale 234.000,00, durata 25 anni. Grava

sugli immobili a Casalfiumanese, foglio 61, mappale 961, subb 7 e 15.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare: trascrizione nn. 52863/39086 del 10/11/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/09/2023, rep. n. 7723 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bologna, sede a Bologna, a favore di [omissis] (richiedente [omissis]), contro [omissis] e [omissis]. Grava sugli immobili a Casalfiumanese, foglio 61, mappale 961, subb 7 e 15.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

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'appartamento (A3) oggetto di procedimento risulta pari a 57.264,48 € e per l'autorimessa (C6) oggetto di procedimento risulta pari a 9.396,24 €.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile realizzato in data posteriore al 01/09/1967.

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore edilizia privata – del Comune di Casalfiumanese (BO) sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Casalfiumanese (BO):

PSC adottato con delibera C. C. n. 59 del 19/12/2013:

- Tav. 1-1_Progetto di assetto del territorio - AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.4);
- Tav. 2-1_Tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi - Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6);
- Tav. 3-1_Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Fasce di pertinenza fluviale (art. 3.1.3);
- Tav. 7_Carta delle potenzialità archeologiche - Tipologia B.

RUE adottato con delibera C.C. n. 28 del 29/05/2020, approvato con delibera C. C. n. 52 del 01/09/2023:

- Tav. 1a-1_Classificazione del territorio urbanizzato e rurale - AUC A4 Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (art. 16.5).

Indagine edilizia

Da accertamenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalfiumanese (BO), sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni oggetto della presente stima:

- **Concessione Edilizia** n. 19/94, prot. n. 2076/R del 23/03/1994, rilasciata il 22/06/1994 - Costruzione di fabbricato residenziale in area P.E.E.P. (lotto 10);
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 19/94** prot. n. 4035 del 23/05/1995;
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 19/94** prot. n. 6456 del 10/08/1995 - **Stato legittimo**;

- **Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità**, prot. n. 7229/R,

rilasciata il 17/11/1995, domanda prot. n. 7529 del 25/09/1995;

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-Superbonus** prot. n.

5849/2022 del 18/10/2022 - Opere di efficientamento energetico e

consolidamento strutturale - Comunicazione di fine lavori delle parte

condominiali prot. n. 10/2024 del 02/01/2024.

* * *

Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è**

conforme a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare si mettono in

luce le seguenti difformità:

- Costruzione di un tramezzo divisorio fra cantina e garage;

- Trasformazione di un bagno in ripostiglio;

- Alcuni scostamenti nelle dimensioni delle finestre.

NOTA: A seguito dell'intervento di efficientamento energetico consistente

nell'applicazione di un cappotto esterno, è aumentato lo spessore dei muri

esterni.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di

manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, *a totale onere e*

carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13

della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già

eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria

(attualmente con un minimo di 140,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore

stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione

(attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal

D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e

dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel D.L. 70/2011.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario* le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la

rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune, risultano depositate le certificazioni impiantistiche riguardanti l'impianto elettrico, gas e idrico sanitario sia delle parti comuni che delle unità immobiliari.

Non è stato possibile verificare l'effettiva funzionalità e regolarità di tutti gli impianti né la presenza di eventuali manomissioni o alterazioni rispetto al progetto depositato e autorizzato, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M.

22/01/2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di

conformità degli impianti 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data

23/04/2024, codice identificativo n. 07336-558187-2024, a firma dell'Arch.

Luca Brunamonti, numero accreditamento 07336, valevole fino al giorno

23/04/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in **classe energetica D**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo accesso avvenuto in data 23/02/2024 gli immobili

risultavano **occupati** dalla comproprietaria (Soggetto esecutato).

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di

Casalfiumese (BO), in via Luca Ghini 16, in prossimità del centro del paese.

Casalfiumanese fa parte del Nuovo Circondario Imolese; sorge lungo la

Valle del Santerno e il territorio comunale abbraccia tre vallate: Santerno,

Sellustra e Sillaro. È per estensione il terzo comune del circondario dopo

Imola e Castel San Pietro Terme. Posto lungo l'asse stradale della via

Montanara, Casalfiumanese è ben collegato ai comuni limitrofi.

Il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima, sorge in una zona

prettamente residenziale costituita da piccole unità condominiali di due o tre

piani fuori terra inserite in un contesto con una significativa presenza di

verde. È un piccolo complesso edilizio a destinazione residenziale di otto

unità abitative, comprendente i civici 16 e 18, di due piani fuori terra oltre a

seminterrato, costruito a metà degli anni '90 come parte di un piano P.E.E.P.

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di lavori di efficientamento

energetico e miglioramento sismico con il cosiddetto "Superbonus", lavori

consistenti in coibentazione con isolamento a cappotto dell'involucro opaco,

rifacimento e coibentazione della copertura, sostituzione infissi e

applicazione di sistema antiribaltamento con rete basaltica e betoncino.

Esternamente il fabbricato si presenta con un cappotto termico finito con

intonaco rasato e tinteggiato. Il tetto a falde è con manto di copertura in

tegole o coppi di laterizio. Canali di gronda e pluviali sono in rame.

L'accesso al vano scala comune avviene direttamente dalla via Ghini. Sulla

via Ghini c'è anche l'ingresso carrabile al corsello delle autorimesse che si

sviluppa sul retro.

Appartamento

È un appartamento con triplice esposizione a nord, est e sud, collocato al

primo piano, senza ascensore, di circa 90,00 mq commerciali (compresa cantina), composto da pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto, due balconi. La distribuzione interna è razionale per il tipo di immobile con una distinzione ben precisa tra zona giorno e zona notte. L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 2,80 m.

In sintesi, le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazioni in legno e piastrelle ceramiche;
- Infissi in pvc con vetrocamera, tapparelle in pvc;
- Porte interne in legno alcune dotate di sopraluce;
- Battiscopa in legno;
- Portoncino caposcala blindato;
- Bagno dotato di wc, bidet, lavandino, box doccia e attacchi per lavatrice; pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- Cucina completa con forno a gas e lavandino; parete rivestita in piastrelle ceramiche;
- Termosifoni a colonna in ghisa con valvole on-off;
- Citofono;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di climatizzazione con unità split e macchina esterna;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia murale stagna collocata in cucina, alimentata a gas metano.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in cattive condizioni.

Si sono riscontrate estese tracce di umidità e muffa su pareti, soffitti e

intorno alle finestre. Le finiture sebbene di discreto livello e non molto datate, si presentavano usurate e rovinare in diversi punti in particolare gli intonaci e il pavimento in legno. La proprietà ha riferito che l'impianto di condizionamento composto da split e macchina esterna non è funzionante.

Cantina

Ubicata al piano seminterrato, è un vano rettangolare di dimensioni interne pari a circa 3,63 x 3,68 m, con altezza interna di circa 2,45 m. È comunicante direttamente col garage. Vi si accede da corridoio e vano scala comune condominiale.

In sintesi le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Porta tagliafuoco;
- Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione in piastrelle di clinker;
- Impianto elettrico esterno con punto luce;
- Punto acqua con porzione di parete rivestita in piastrelle ceramiche.

Autorimessa

Ubicata al piano seminterrato, è accessibile dalla cantina o dal corsello comune sul retro. L'ingresso al corsello carrabile, non dotato di cancello, avviene dalla via Ghini. L'altezza interna è pari a circa 2,45 m, le dimensioni in pianta sono circa 3,20 x 5,63 m.

Le caratteristiche sono:

- Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione in piastrelle di clinker;
- Porta basculante in metallo;
- Piletta di smaltimento acque;

- Impianto elettrico esterno con punto luce.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Si fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662”*, con particolare riferimento all'Allegato B *“Quadro generale delle categorie”* e all'Allegato C *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”*.

Per l'Allegato B, l'unità immobiliare in esame appartiene alla categoria:

R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e privati.

R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Di conseguenza, secondo l'Allegato C la superficie viene determinata nel modo che segue.

1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- Del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- Del 25% qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- Del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- Del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella

lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi,

giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità

immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare,

con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo

della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari

appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono

comutate;

2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;

3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Consistenza commerciale dei beni oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza sopra specificati si ottengono le seguenti superfici commerciali:

Destinazione	Piano	S. lorda	Coeff.	S. commerciale
Appartamento	1	84,00 mq	100%	84,00 mq
Terrazzi	1	10,00 mq	30-10%	3,00 mq
Cantina	S1	14,00 mq	25%	3,50 mq
Totale				90,50 mq
Autorimessa	S1	21,00 mq	-	A corpo

STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

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.

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. Tale valore rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni

fossero messi 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.

Il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per

confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente

caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili ai beni 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 quelli oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale,

vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione

urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;

- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità

immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi

igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici,

stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato

generale delle parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad

uso esclusivo, esposizione e orientamento, vicinanza di fonti

inquinanti, situazione occupazionale, conformità alle normative

vigenti.

Pertanto, la valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel

caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili

con caratteristiche simili (chiamati "comparabili") a quelli oggetto di

stima presso agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su

varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di

vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate,

dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare

OMI -, dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- Osservatorio immobiliare FIAIP, edizione 2023: Comune di

Casalfiumanese, capoluogo, abitazioni in buono stato, valore minimo

850,00 €/mq, valore massimo 1.150,00 €/mq;

Autorimesse, box entro 5 m, valore minimo 4.500,00 €/mq, valore

massimo 6.000,00 €/mq;

- Borsino immobiliare: Comune di Casalfiumanese, zona capoluogo,

abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo 1.119,00 €/mq,

valore massimo 1.444,00 €/mq;

Box auto e autorimesse, valore minimo 339,00 €/mq, valore

massimo 574,00 €/mq;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del

Territorio, 1° semestre 2023, Comune di Casalfiumanese, zona

centrale/capoluogo, abitazioni civili, stato conservativo normale,

valore minimo 950,00 €/mq, valore massimo 1.200,00 €/mq;

Box, stato conservativo normale, valore minimo 300,00 €/mq, valore

massimo 550,00 €/mq.

COMPARABILI

Data di riferimento inserzioni: 2024

N.	Ubicazione	Tipologia	mq	Prezzo €	Prezzo mq	Stato
1	Centro	Appart.	90	86.000	956	Discreto
2	Centro	Appart.	140	166.000	1.186	Discreto

3	Centro	Appart.	108	138.000	1.278	Discreto
---	--------	---------	-----	---------	-------	----------

In via cautelativa i prezzi degli annunci pubblicitari sono stati ridotti del 10% circa trattandosi di prezzi richiesti e non di vendita.

* * *

Si precisa che *la stima è sempre a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni*; anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, 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. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima indicato. Si precisa, inoltre, che *nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa* (art. 2922 c.c.).

Valutazione dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura e sopra descritti nel loro complesso, delle consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento di congiuntura del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in **1.200,00 €/mq** (**milleduecento/00**) per l'appartamento e gli annessi e **6.000,00 € a corpo**

(seimila/00) per l'autorimessa, l'equo valore commerciale afferente gli

immobili oggetto della presente stima.

NOTA: il valore commerciale tiene conto dell'efficientamento energetico e del miglioramento sismico in regime di Superbonus. Non avendo trovato comparabili in zona si è considerato un incremento del valore di mercato quantificabile intorno al 15-20% rispetto ad immobili simili non efficientati.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

Abitazione e annessi 90,50 mq x 1.200,00 €/mq = 108.600,00 €

Autorimessa 6.000,00 € a corpo = 6.000,00 €

Totale = 114.600,00 €

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 114.000,00 € (centoquattordicimila/00).

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, dal particolare momento del mercato immobiliare e dalla necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Alla luce degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare un *coefficiente di riduzione pari a circa un 15%* ottenendo le seguenti risultanze:

114.000,00 € x 15% (a dedurre) = 17.100,00 €

114.000,00 € - 17.100,00 € = 96.900,00 €

Il valore a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1,

arrotondato per difetto, è di:

96.000,00 € (novantaseimila/00)

* * *

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, 07 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale;
5. Elaborato planimetrico - Elenco subalterni;
6. Estratto disciplina urbanistica;
7. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;
8. Rilievo di massima;
9. Atti di provenienza dei beni;
10. Nota di trascrizione pignoramento;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Documentazione situazione contabile - Condominio;

13. Relazione notarile;

14. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- Modello “Procedura di controllo preventivo perizie”;
- Attestato di Prestazione Energetica (2 copie);
- N.1 CD-Rom contenente: perizia (pdf, doc), perizia senza nomi (pdf, doc), documentazione fotografica (pdf), piante (pdf), Attestato di Prestazione Energetica (pdf).