

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

Creditore procedente

contro

n.147/17 R.G.Es.

Esecutato

* * *

PREMESSA

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 dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore del creditore procedente, trascritto a Bologna il 07.03.2017 al Reg.Part. n.6659 e Reg.Gen. n.10143, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

1. Proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di Malalbergo (BO), via Montefiorino n.13, costituita da un appartamento ai p.T-1, con annessa area cortiliva; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:
 - Malalbergo (BO) - Foglio 27 - particella 53 – sub 6 – cat. A3 – Consistenza 5 vani - via Montefiorino n.2 (correttamente n.13);

- Malalbergo (BO) - Foglio 27 - particella 53 – sub 9 – cat. A3 (correttamente area urbana) – Consistenza 245 metri quadri - via Montefiorino n.13.

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Malalbergo, Frazione Pegola, via Montefiorino n.13, costituita da un appartamento al piano primo con accesso autonomo al piano terreno, costituito da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere e un bagno, di superficie commerciale di circa m² 100, con annessa area cortiliva esclusiva. Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. Da regolarizzare dal punto di vista catastale ed edilizio a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, a seguito di mia istanza all' Agenzia delle Entrate di correzione del numero civico, risultano allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Malalbergo (BO), intestati a *"ESECUTATO - proprietà per 1/1"*, come segue:

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
27	53	6	Via Montefiorino n.13 p.T-1	-	A/3	2	5 vani	100 m ²	309,87
27	53	9	Via Montefiorino n.13, p.T	-	Area urbana		245 m ²	-	-

L'unità immobiliare sub.6, così come sopra identificata, deriva da denuncia di variazione Prot. n. C7664/1993 del 02.11.1993, per "Fusione e Frazionamento" dei preesistenti subb.2 e 3 costituiti per Nuova Denuncia

Prot.A01106/1985 del 08.11.1985.

La corte sub.9, invece, è stata allibrata con denuncia di Costituzione di Area Urbana Prot. BO0255496 del 08.08.2007, a seguito di soppressione del sub.8 per cambio di destinazione da b.c.n.c. ad area urbana, variazione BO0255491 della medesima data. A loro volta i sub.8 e 7 derivano dalla soppressione del preesistente sub.1, al tempo corte b.c.n.c. alle u.i. subb.4, 5 e 6 (Denuncia Prot.A01106/1985 del 08.11.1985). A dimostrazione della corrispondenza dei subb. si allegano gli elaborati planimetrici storici superati, oltre a quello attuale.

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in parola, insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 27 – particella 53 – censito come Ente urbano di m² 657, a seguito di Tipo Mappale n.49 – Prot. 56473 del 08.11.1985. Dalla visura catastale storica si evince che l'immobile, dalla data dell'impianto meccanografico del 31.01.1969, era censito come "FU D ACCERT", ovvero Fabbricato Urbano da accertare.

Da accertamenti presso gli archivi catastali è emerso che lo stesso non è rappresentato sulle mappe del "Cessato Catasto Terreni" del 1969, ma presso l'archivio dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Malalbergo è conservata mappa catastale datata 1963, che rappresenta l'edificio.

Si segnala che sussistono **incongruenze tra la rappresentazione del lotto sulla mappa catastale, quella sull'elaborato planimetrico e le misure rilevate in loco**, peraltro non con strumenti topografici. Da quanto emerso parrebbero sussistere degli sconfinamenti sulle particelle limitrofe oppure un errato posizionamento dell'edificio in mappa. L'accertamento dell'errore richiederebbe verifiche topografiche che eccedono l'incarico affidato al

sottoscritto.

Dalla mappa catastale la superficie della corte, misurata graficamente (con i possibili errori connessi alla scala del disegno) risulta di circa m² 140. Nella denuncia catastale della corte (sub 9) viene dichiarata una superficie di m² 245. Dai sommari rilievi in loco e dalla misurazione grafica dell'elaborato planimetrico allegato alla predetta denuncia catastale, risulta invece una superficie della corte di circa m² 220.

Prudenzialmente, la valutazione della corte viene fatta sulla base della superficie minore (m² 140).

La vendita dell'immobile è comunque da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **ed eventuali future richieste di riconfinamento del lotto da parte di terzi, rimarranno a carico dell'aggiudicatario dell'immobile che dichiara di sollevare, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.** Anche l'eventuale riposizionamento dell'edificio sulla mappa catastale, da effettuare in accordo con il proprietario dell'altra porzione di fabbricato e corte, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario, per la sua parte.

La corte pertinenziale dovrebbe essere inclusa nella planimetria dell'alloggio e computata nella superficie complessiva; vi sono anche lievi difformità interne tra lo stato attuale e la rappresentazione dell'immobile; perciò, ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla Legge n.122/2010, art.19, **i dati catastali e la planimetria non sono corrispondenti allo stato di fatto.**

L'aggiornamento catastale dell'immobile è a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. risulta di € 52.058,16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

I beni in parola corrispondono ad una porzione cielo terra di fabbricato bifamiliare, con corte esclusiva. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o destinazione.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Montefiorino, una strada sterrata che dalla via Nazionale, Strada Statale n.64, si addentra nella campagna per circa 1,5 Km, sino al complesso immobiliare successivo a quello in oggetto, con direzione nord-ovest/sud-est.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale, si evince che la strada corrisponde a tratti di particelle di proprietà privata altrui sulle quali, pertanto, grava una servitù attiva apparente di passaggio a favore della particella 53 su cui insiste l'immobile pignorato.

Si precisa che la stessa particella 53 non è interessata dal tratto di strada che, invece, insiste interamente sulla prospiciente particella 52 di proprietà di terzi.

L'esecutato ha riferito che le spese per la manutenzione della strada vengono divise tra i frontisti, ma non ha saputo indicare con quali quote millesimali. Ha riferito che, fino ad ora, la spesa è stata modesta, nell'ordine

di circa € 500 in 11 anni.

Nel corso del sopralluogo non sono emerse servitù passive influenti sul valore degli immobili.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

L'appartamento e la sua area cortiliva esclusiva confinano, dall'ingresso in senso orario, con beni --- e ---, beni ---, beni --- e beni ---, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartengono in piena proprietà all'esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

L'esecutato ha acquisito gli immobili in parola con atto a ministero Notaio -- in data 10.10.2007, Repertorio n.25690, Raccolta n.7034, trascritto a Bologna il 18.10.2007 agli artt.35227 e 35228.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti a firma del Dr. --- in data 02.05.2017 e che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **pignoramento** trascritto a Bologna in data 07.03.2017 ai nn. 6659 Reg.Part. e 10143 Reg. Gen.;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna in data 16.07.2014 ai nn. 3821

Reg.Part. e 24858 Reg. Gen.. Grava anche altro immobile;

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna in data 18.10.2007 ai nn. 15436
Reg.Part. e 61808 Reg. Gen..

Il Notaio Dr. --- precisa che:

“1) in forza di un mutuo fondiario concesso ad uno dei danti causa dell’esecutato, ossia a --- (dante causa in relazione alla quota di ½ dei diritti sulla corte distinta col subalterno 9) fu iscritta ipoteca volontaria a Bologna il 19 luglio 2005 ai nn.11835 Reg. Part. e 43735 Reg. Gen.

- a favore: ---;

- a carico di: ---;

sulla piena proprietà degli immobili distinti nel Catasto Fabbricati di Malalbergo al:

- Foglio 27, Particella 53, Subalterni 5 (per l’intero) e 4 (per ½);

2) laddove, all’epoca dell’ipoteca, la corte dalla quale è derivato il Subalterno 9 (identificativo costituito nel 2007) era distinta nella maggior consistenza del Subalterno 1 e lo stesso, secondo l’Elaborato planimetrico di cui al citato Prot.7664 del 2 novembre 1993, era un bcnc comune a tutti i subalterni insistenti sulla Particella 53, ossia i Subalterni 4, 5 e 6, deve ritenersi che la corte Sub 9, pro quota millesimale, sia stata proporzionalmente (e sia ancora) gravata dalla formalità in esame e che, pertanto, dovrà essere oggetto di restrizione affinché l’unità immobiliare possa trasferirsi, a fronte di un’eventuale aggiudicazione, libera da qualsivoglia gravame”.

* * *

Come riportato nel capitolo dell’individuazione catastale, si conferma che il

sub.9 deriva dall'originario sub.1, che venne frazionato nei subb. sub.7 e 8. Il sub. 8 venne successivamente soppresso e sostituito dal sub.9, censito come area urbana.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO) risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti l'area su cui insiste l'immobile in parola ricade in "*Ambiti ad alta Vocazione Produttiva Agricola - AVP*", normati dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. e dagli artt. 33 e 33.1 delle Norme R.U.E. (Tomo I). La Carta Unica del Territorio del PSC evidenzia, nei pressi del lotto, la presenza dell'Elettrodotto di alta tensione – Linea 220 KV Ostiglia-Colunga n.226 (Colunga – Este), nella cui fascia di rispetto ricade quasi interamente l'edificio e la corte annessa all'appartamento in parola. Si rileva che la fascia di rispetto è riportata anche sulla Tavola di RUE ma di minore ampiezza. A parere del sottoscritto si deve fare riferimento alla specifica Carta Unica del Territorio del PSC.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di mia richiesta Prot. 10548 del 12.06.2018, in data 03.07.2018, è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Malalbergo.

Sulla base delle informazioni urbanistiche presenti nell'atto di provenienza

e dai nominativi dei proprietari storici dell'immobile, rintracciati mediante ricerca catastale, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, inerenti il fabbricato in parola:

- **Autorizzazione edilizia Prot. n.3765 – Pratica n.29/85, rilasciata in data 28.05.1985**, per lavori di manutenzione straordinaria quali: rifacimento pavimenti interni, tinteggio interno, sistemazione impianto elettrico e termico, ripassatura tetto e sostituzione grondaia. La pratica è priva di elaborati grafici.
- **Concessione edilizia Prot. n.3625, rilasciata in data 10.07.1990**, per la ristrutturazione del fabbricato (realizzazione di un appartamento al piano terreno in luogo dei locali accessori preesistenti);
- **Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità Pratica n.32/90 – Prot. n.4994 del 12.04.2005**. Essendo trascorso il termine di 90 giorni per il rilascio del certificato, la conformità edilizia ed agibilità s'intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva, che tiene luogo del certificato.

Dalla documentazione agli atti, il sottoscritto esprime qualche perplessità sulla completezza e regolarità della pratica, in quanto non è chiaro se riferita all'intero fabbricato o al solo nuovo appartamento realizzato. Anche le dichiarazioni di conformità non indicano il subalterno dell'unità immobiliare o il piano.

Dalla ricerca effettuata nell'archivio comunale contenente atti amministrativi edilizi a partire dal 1955, non è emersa la licenza di costruzione del fabbricato, in ogni modo non necessaria per gli edifici rurali in zona agricola se costruiti in data anteriore al 1967.

L'esistenza dell'edificio da data anteriore il 1° settembre 1967 (peraltro dichiarato dai dante-causa nell'atto di provenienza) **è attestata dalla rappresentazione dello stesso nel foglio di mappa catastale datato 1963**, conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (di cui si allega uno stralcio), benché lo stesso non sia rappresentato nella mappa del Cessato Catasto Terreni consultabile presso l'archivio del Catasto (sette Territorio dell'Agenzia delle Entrate).

Rispetto all'unico titolo abilitativo reperito (Concessione edilizia del 1990), in occasione del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- a. Realizzazione di una parete per separare vano scala e disimpegno al piano primo;
- b. Apertura di una porta su muro portante per l'accesso alla cucina;
- c. Realizzazione di un finestrino in luogo di una porta tra disimpegno e cucina;
- d. Realizzazione di una tettoia con profondità $> m 1,5$, sotto la tettoia esistente sul fronte principale;

Si rileva, inoltre che la finestra del vano scala ha una larghezza di m 1,20 anziché di m 1,00, come indicato nella pianta. Peraltro, la stessa nel prospetto è rappresentata larga quanto la porta sottostante (quotata m 1,20).

A parere del sottoscritto si tratta di un mero errore grafico e non di una reale modifica prospettica.

La tettoia, configurandosi come aumento di Superficie Accessoria con variazione di sagoma planivolumetrica, realizzata in zona agricola, **non è sanabile, pertanto, è da rimuovere a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

Tutte le altre difformità riscontrate, invece, **sono sanabili** ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 “accertamento di conformità”, così come modificata dalla L.R. n.15/2013, **mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**. Se a parere dell'amministrazione comunale le stesse rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia, considerando “modifica prospettica” la differente quota della finestra delle scale, la sanatoria **comporta**, oltre al versamento dei diritti di segreteria, **il pagamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 2.000,00**.

Diversamente, **l'oblazione prevista è da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 5.000,00** (se commessi dopo l'entrata in vigore della L.R.23/2004, ovvero da un minimo di € 516 ad un massimo di € 5160, se commessi prima del 2004 – T.U. D.P.R. n.380/2001), stabiliti in relazione all'aumento di valore che le opere abusive hanno apportato all'immobile.

Vista l'entità degli abusi edilizi, che non hanno comportato aumento di superfici, il sottoscritto ritiene che debba essere corrisposto, in ogni modo, l'importo minimo.

Inoltre, la modifica che ha interessato il muro portante (apertura tra soggiorno e cucina), se realizzata dopo il 2003, è priva del deposito della denuncia prevista per le zone sismiche. Le sanzioni penali previste dal Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n.380/2001, sono comunque a carico di chi ha commesso l'abuso.

La fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate, in conformità alla normativa sismica vigente al momento della realizzazione degli abusi (comma 1

art.22 L.R. n.19/2008) **ed alla verifica dei requisiti igienici-edilizi.**

Pertanto, il progetto a sanatoria, potrebbe richiedere la realizzazione di opere edilizie finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

Gli abusi edilizi si possono comunque, in ogni modo, eliminare ripristinando lo stato legittimo. **Ogni onere relativo alla regolarizzazione del bene è a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento (F.27 P.53 S.6) è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 12.07.2018, codice identificativo n.00827-051312-2018 a firma dell'Ing. ---, numero di accreditamento 00827, valevole sino al 12.07.2028, in cui si attesta che **l'appartamento è posto in Classe Energetica G.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in parola si trova nel territorio agricolo della località Pegola del comune di Malalbergo, posta a meno di Km 4 dal capoluogo e a circa Km 5 dalla frazione di Altedo. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Montefiorino, una strada sterrata privata che dalla via Nazionale, Strada Statale n.64, si addentra nella campagna per circa 1,5 Km, con direzione nord-ovest/sud-est.

Il **lotto**, individuato con il mappale 53, ha forma trapezoidale e si attesta nell'ultimo tratto della strada, che insiste interamente su particella di terzi.

Sul lotto si trova il fabbricato abitativo, di cui fa parte l'immobile in parola, e un piccolo fabbricato a sé stante adibito ad autorimessa, di proprietà di

terzi. La corte è divisa in due porzioni, quella minore a nord-ovest è annessa in proprietà esclusiva all'appartamento in parola.

Il **fabbricato abitativo** è costituito da due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo con accesso autonomo dal piano terreno.

Il fabbricato ha **struttura** in muratura, solai con travetti in laterizio e tavelle e coperto a falde con struttura in legno, tavelle in laterizio e manto in coppi.

L'**appartamento** pignorato ha ingresso autonomo al piano terreno ma si sviluppa interamente al piano primo. È costituito da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere e un bagno. La superficie lorda commerciale è di circa m² 100, l'altezza interna al piano primo circa m 3,00.

Dal disimpegno in cima alle scale si accede, mediante botola, al sottotetto non praticabile.

Finiture. L'appartamento è interamente pavimentato in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, parzialmente rivestite di piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno e alluminio con vetro camera.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a camera stagna, alimentata a GPL, che serve termosifoni in ghisa a piastra. L'impianto elettrico, si sviluppa sottotraccia. L'abitazione non è collegata a fognatura comunale, ma servita da fossa biologica.

La **corte annessa** all'appartamento si sviluppa a "C" sul lato nord-ovest del lotto. È recintata con rete metallica plastificata ed è prevalentemente lasciata a prato.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Allegate alla richiesta di agibilità sono state reperite alcune dichiarazioni di conformità di impianti che però non è chiaro se relative al solo appartamento al piano terreno, oggetto di ristrutturazione, o anche a quello in parola.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, in ogni modo, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie della corte esclusiva è computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'appartamento e nella misura del 2% per la quota

eccedente. Come detto prudenzialmente la valutazione della corte è fatta sulla base della superficie minore, risultante da calcolo grafico sulla base della mappa catastale;

- La superficie del sottotetto, benché presenti in corrispondenza del colmo un'altezza interna > m 1,50, non è stata computata in quanto il solaio non è praticabile.

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

CONSISTENZA DEL BENE

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

Particella	Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup. comm
53/6	Porzione alloggio p.T	10	1,00	10
53/6	Porzione alloggio p.1	90	1,00	90
	<i>Totale alloggio</i>	<i>100</i>		<i>100</i>
53/9	Corte p.T (parte)	100	0,10	10
53/9	Corte p.T (parte)	40	0,02	1
	TOTALI m ²	240		111

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore

ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita. Inoltre, nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 25%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2017. Malalbergo – Zona: Extraurbana/Zona agricola circostante il capoluogo:
 - Abitazioni di tipo economico in condizioni normali: minimo €/m² 850, massimo €/m² 1.000;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2018*, prezzi riferiti al semestre ottobre 2017 – marzo 2018. Malalbergo/Capoluogo:
 - Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.200, massimo €/m² 1.400;
 - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/m² 500, massimo €/m² 900.

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

VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- Il bene si colloca nel segmento di mercato degli immobili in normali

condizioni di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

- L'immobile è occupato dall'esecutato e non vi sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili che influiscano sul valore del bene.
- Non ci sono spese condominiali; quelle per la manutenzione del tratto di strada comune ai frontisti, non documentate, sono irrilevanti.
- In ordine alla determinazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia, ai fini della presente stima, non si considerano eventuali spese tecniche per la redazione della SCIA a sanatoria. Dell'entità della sanzione si è già esposto nei paragrafi precedenti.
- In ordine alla determinazione degli oneri per la regolarizzazione catastale, ai fini della presente stima si considera un importo a forfait comprensivo di diritti e spese tecniche.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Porzione casa bifamiliare (M.53/6-9) m ² 111 x €/m ² 900,00	= €	99.900,00
Regolarizzazione catastale	€	-2.000,00
Sanzione edilizia	€	<u>-2.000,00</u>
TOTALE	€	95.900,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 95.000,00.**

Detraendo il 25% circa (€ 25.000,00) per tenere conto della vendita forzata,
si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 70.000,00

(euro settantamila/00)

* * *

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

Con osservanza.

Bologna, li 18 luglio 2018

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura CF per nominativo aggiornata al 05.07.2018
3. Visure storiche CF P.53/6, P.53/9 e preesistenti subb.8 e 1
4. Visura CT (attuale e storica) Particella 53

5. Elaborati planimetrici P.53 (attuale e superati)
6. Planimetria catastale P.53 sub.6
7. Atto Dr.--- del 10.10.2007 Rep. 25690
8. Estratto urbanistica
9. Aut. ed. Prot. n.3765 – Pratica n.29/85 rilasciata il 28.05.1985
10. Conc. ed. Prot. n.3625 rilasciata il 10.07.1990
11. Richiesta CCEA Pratica n.32/90 – Prot. n.4994 del 12.04.2005
12. Estratto di mappa catastale del 1963
13. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
14. Inquadramento territoriale
15. Stampa file PIANTE 147-17 L_UNICO
16. Documentazione fotografica
17. Verbale di 1° accesso in data 26.06.2018
18. Dichiarazione sostitutiva di residenza
19. Copia della relazione notarile

Consegnati a parte

- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word), Certificazione Energetica (pdf)
- n.2 Originali dell'Attestato di Prestazione Energetica