



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**  
**IV^ SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA ESECUTIVA n.:** 101/2024  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Alessandra MIRABELLI  
**PROCEDENTE:** --  
**CONTRO:** --  
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** GEOMETRA ANDREA REMONDINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente geometra Andrea Remondini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n° 2566 e all'Elenco Speciale dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Bologna al n° 604, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe dandogli mandato di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II comma CPC.
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 giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
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;
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 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 giusto il modello che viene 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 relazione facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

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 Loiano (BO), l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

### **PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni questo CTU si atterrà ai disposti dell'art. 568 legge 132/2015, finalizzando la consulenza alla determinazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, calcolando la superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo/fallimentare, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con il seguente atto giudiziario in data --, contro ed a carico della signora --, venivano pignorati seguenti beni:

◇ Diritto di proprietà per intero (1/1) sui beni elencati alla Agenzia delle Entrate di Bologna, Comune di Loiano (BO) di seguito identificati:

□ Catasto Fabbricati:

Foglio **25**:

- Particella **331**, subalterno **4**, categoria **C/6**, classe -, consistenza mq. **27.00**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **6**, categoria **C/6**, classe -, consistenza mq. **23.00**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **9**, categoria **A/3**, classe --, vani **9.0**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **5**, categoria **C/6**, classe -, consistenza mq. **21.00**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **8**, categoria **A/3**, classe --, vani **8.0**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **3**, categoria **ente comune**, classe --, vani --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7,

Piano --;

- Particella **331**, subalterno **7**, categoria **ente comune**, classe --, vani --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;

*Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento, si suppone per errore di digitazione, all'immobile n° 2 viene indicato: comune LOIANO, comune catastale GAGGIO MONTANO.*

### **PRECISAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Pur trattandosi di beni identificati con propri subalterni posti in edificio con accesso alle unità residenziali, volendo, indipendenti, le problematiche amministrative (*vedere successivo apposito capitolo*) e le parti comuni ai fabbricati, impongono la scelta della vendita in **lotto unico** composto dai beni identificati successivamente.

### **Art. 1 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà su intero edificio ad uso residenziale con caratteristiche di villa su tre livelli con due appartamenti, tre autorimesse, corte esclusiva a tutte le unità oltre accessori, posto in comune di Loiano, località Sabbioni, via Giacomo Puccini n° 7, identificati come segue:

- Particella **331**, subalterno **3**, corte comune;
- Particella **331**, subalterno **4**, autorimessa;
- Particella **331**, subalterno **5**, autorimessa;
- Particella **331**, subalterno **6**, autorimessa, due disimpegni di accesso al vano caldaia comune a tutte le unità residenziali;
- Particella **331**, subalterno **7**, vano scale comune;
- Particella **331**, subalterno **8**, abitazione di tipo economico al piano

terreno dell'edificio composta (*catastalmente*) da ingresso su disimpegno, soggiorno pranzo con zona cottura, quattro camere da letto, due bagni, ripostiglio, due porticati;

- Particella **331**, subalterno **9**, abitazione di tipo economico al piano primo dell'edificio con ingresso sia autonomo dalla corte esterna, sia dal vano scale comuni, composta (*catastalmente*) da ingresso su soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto, una camera per armadi, due ripostigli, disimpegno notte, quattro balconi, cantina al piano S1;

*Nota:* si precisa che nella unità sub. **8**, sia mediante interventi interni (*non autorizzati*) sia mediante il cambio di destinazione della camera posta a NORD del complesso in cucina (*non autorizzato*), si è di fatto realizzato frazionamento in due unità indipendenti del subalterno citato con accesso dal vano scala comune subalterno **7**.

Trattandosi di modifiche NON autorizzate si terrà conto di unica unità residenziale.

#### **Calcolo delle superfici Utile e Commerciale:**

Le superfici rilevate in pianta e verificate a campione in sito sono *puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura in quanto la vendita viene effettuata “a corpo e non a misura”*, le stesse si calcolano come segue:

#### **Superficie utile:**

- Particella **331**, subalterno **3**, corte comune mq. 2.880,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **4**, autorimessa, superficie mq. 26,50 circa;
- Particella **331**, subalterno **5**, autorimessa, superficie mq. 20,50 circa;
- Particella **331**, subalterno **6**, autorimessa, due disimpegni di accesso al

vano caldaia comune a tutte le unità residenziali, superficie mq. 68,00 circa;

- Particella **33I**, subalterno **8**, abitazione di tipo economico al piano terreno, superficie mq. 110,00 circa oltre a porticati per mq. 43,00 circa;
- Particella **33I**, subalterno **9**, abitazione di tipo economico al piano primo dell'edificio, superficie mq. 135,00 circa oltre a balconi per mq. 29,00 circa e cantina per mq. 13,50 circa;

#### Superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale (*superficie commerciale ovvero al lordo delle murature; indicazioni superficiali puramente indicative, non esaustive, non vincolanti per gli organi della Procedura trattandosi di vendita a corpo e non a misura*) si ritiene utile precisare quanto segue:

- Le murature interne (*tramezzature di qualsiasi spessore*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso l'esterno*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso parti comuni o unità confinanti*) verranno considerate al 50%;
- Le pertinenze (*corti, cantine, sottotetti, ecc.*) come specifiche collegate;
- Le scale interne, se esistenti, nella misura di una sola volta lo sviluppo in pianta;

Per quanto precisato si calcola:

#### ☐ Superficie commerciale:

- Particella **33I**, subalterno **3**, corte comune mq. 2.880,00 circa;



- Particella **331**, subalterno **4**, autorimessa, superficie mq. 28,60 circa;
- Particella **331**, subalterno **5**, autorimessa, superficie mq. 22,20 circa;
- Particella **331**, subalterno **6**, autorimessa, due disimpegni di accesso al vano caldaia comune a tutte le unità residenziali, superficie mq. 78,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **8**, abitazione di tipo economico al piano terreno, superficie mq. 129,00 circa oltre a porticati per mq. 43,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **9**, abitazione di tipo economico al piano primo dell'edificio, superficie mq. 162,00 circa oltre a balconi per mq. 29,00 circa;

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia delle Entrate di Bologna, catasto fabbricati del comune di San Loiano (BO), i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

#### ☐ Catasto Fabbricati:

Foglio **25**:

- Particella **331**, subalterno **4**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza mq. **27.00**, superficie catastale mq **32,00**, rendita catastale €. **114,34**, via Puccini n° 7, Piano **S1**;
- Particella **331**, subalterno **6**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza mq. **23.00**, superficie catastale mq **37**, rendita catastale €. **97,40**, via Puccini n° 7, Piano **S1**;
- Particella **331**, subalterno **9**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **9.0**, superficie catastale mq **168,00**, rendita catastale €. **557,77**, via Puccini n° 7, Piano **I-S1**;
- Particella **331**, subalterno **5**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza mq.

**21,00**, superficie catastale mq **25,00**, rendita catastale €. **88,93**, via Puccini n° 7, Piano **SI**;

- Particella **331**, subalterno **8**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **8.0**, superficie catastale mq **138,00**, rendita catastale €. **495,80**, via Puccini n° 7, Piano **T**;
- Particella **331**, subalterno **3**, categoria **ente comune**, classe --, vani --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;
- Particella **331**, subalterno **7**, categoria **ente comune**, classe --, vani --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Puccini n° 7, Piano --;

La planimetrie catastali attualmente depositata alla Agenzia delle Entrate di Bologna, comune di Loiano (BO), **NON** corrispondono con il rilevato in sito. L'aggiornamento catastale di tutte le planimetrie è posto a carico dell'aggiudicatario.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E**

##### **QUANTO PIGNORATO**

Quanto pignorato corrisponde a quanto in essere alla Agenzia del Territorio come rilevabile anche dalla relazione notarile allegata.

##### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

**Servitù attive e passive - patti**: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

##### **VINCOLI E ONERI**

Non sono noti vincoli o oneri passivi oltre a quelli imposti dalle normative

vigenti in materia di Urbanistica e/o Paesaggistica.

#### CONFINI

I beni confinano con la via Puccini, con le particelle 320 e 329 del foglio 25, salvo altri o più recenti.

#### PROPRIETÀ

I beni sono in proprietà alla esecutata signora --.

#### PROVENIENZA DEL BENE

- Compravendita a ministero notaio --, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il --, con il quale la signora ---, esecutata, acquistava i beni oggi pignorati.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Nessuno;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura:

- **Iscrizioni:**
  - Ipoteca volontaria -- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - Ipoteca volontaria -- (debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - Ipoteca giudiziale --;
  - Ipoteca giudiziale --;
- **Trascrizioni a carico:**
  - Pignoramento Immobiliare --;

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'indagine svolta presso il competente UT del comune Loiano (BO), risulta:

Immobili edificati *ante 01 settembre 1967*;

- Il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù di licenza di costruzione n. 105 rilasciata dal Sindaco del Comune di Loiano in data 11/02/1966;
- Edificio dichiarato abitabile con autorizzazione di abitabilità in data 09/08/1968, protocollo n. 2451;
- Permesso di Costruire su domanda PG n. 4736 del 19/05/2005, rilasciato con protocollo n. 7423 del 04/08/2006, pratica P92;
- Autorizzazione allo scarico n. 24/2005 del 26/10/2006;
- E' stata inoltre presentata DIA/2008 del 26/07/2008 a sanatoria di difformità al PDC n. 7423/2006.

La stessa è stata dichiarata **INEFFICACE** e **DECADUTA** in quanto mai integrata come richiesto dal competente ufficio tecnico;

- L'agibilità del complesso, come definito in PDC autorizzato, NON è stata integrata e/o aggiornata;

Note e precisazioni in merito alla regolarità dei beni e alla loro eventuale sanatoria.

Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta **GRAVEMENTE DIFFORME** rispetto ai titoli abilitativi attualmente rintracciati presso l'archivio comunale.

Le difformità rilevate si possono elencare, sommariamente (*elenco non esaustivo*), come segue:

- Appartamento sub. 9: diversa realizzazione dei balconi, diversa

realizzazione della scala esterna di accesso alla unità;

Realizzazione un servizio igienico nel sottoscala del piano S1;

Diversa realizzazione di tramezzature interne;

- Appartamento sub. 8: accorpamento di porticato esterno (fronte OVEST) derivato dalla costruzione di balconata appartamento sub. 9;  
Mancata realizzazione di balcone (*fronte EST*);  
Diversa realizzazione di tramezzature interne;
- Dimensioni dell'involucro esterno difformi (*date probabilmente dall'ampliamento in progetto del nuovo blocco posto sul fronte NORD che pare surdimensionato di circa 60/70 centimetri*), mancata realizzazione del "giunto sismico" fra il fabbricato esistente e l'ampliamento autorizzato;
- Autorimessa sub. 4: demolizione di muratura portante, scavo di sbancamento sino al limite della proiezione a terra delle murature perimetrali (*fronte OVEST porzioni interrato*);  
Scavo di sbancamento (*fronte SUD*) per realizzazione di vano interrato fruibile;  
Realizzazione di vano tecnico caldaia (*parte del sub. 5*);
- Autorimessa sub. 5: diversa realizzazione della muratura portante verso locale cantina sub. 9 e con costruzione di due pilastri e di travatura di sostegno per il perimetrale;
- Autorimessa sub. 4: mancata realizzazione finestra verso cavedio;
- Parti comuni: si rilevano difformità nelle parti comuni anche esterne (*esempio: muri di contenimento, scale, ecc.*);

*Note e precisazioni in merito alla eventuale sanatoria*

*Normativa*

I costi di una eventuale sanatoria **NON** sono ad oggi valutabili se non in riduzione percentuale approssimata del valore commerciale in quanto decaduta la DIA 1501/2008 del 26/07/2008 (*non visionata in quanto non rilasciata*) che, se integrata, avrebbe potuto probabilmente sanare in tutto o in parte le difformità sommariamente indicate al paragrafo precedente.

L'edificio in ogni caso presenta difformità che devono essere precisamente analizzate in fase di studio della eventuale sanatoria.

In particolare:

- L'edificio si trova in zona urbanistica **AC-1B – residenziale**, non interessato da vincoli paesaggistici;
- Edificio è posto **in area soggetta a vincolo idrogeologico** (*necessaria richiesta di svincolo idrogeologico in sanatoria alla Unione dei Comuni valli Savena e Idice*) per le opere di scavo fuori sagoma e/o dentro sagoma;
- Essendo difformità realizzate **dopo il 23/10/2005** (*entrata in vigore del DGR 1677/2005 del 23/10/2005*) le opere difformi sono soggette **ad autorizzazione sismica in sanatoria**;
- Occorre eseguire accurata verifica sulle **superfici utili ed accessorie ricavate** sia dallo sbancamento interrato dei vani posti sotto i solai delle porzioni residenziali, sia per la realizzazione e/o mancata esecuzione di balconi e porticati;
- Occorre oggettiva valutazione **sul mantenere in essere le difformità** od eseguire il **ripristino dello stato legittimo dei luoghi**, probabilmente meno oneroso e relativamente più semplice dal punto di vista dell'istruzione della pratica di sanatoria;
- All'eventuale ottenimento della stessa, occorre presentare SCEA per

il rilascio del certificato di conformità edilizia ed abitabilità;

Ogni onere, incluso la verifica dello stato dei luoghi, della documentazione amministrativa, le spese tecniche, le sanzioni, le variazioni catastali, i diritti e ogni opera, studio o intervento tecnico necessari all'ottenimento della conformità dell'edificio e delle unità facenti parte dello stesso, **sono poste a carico dell'aggiudicatario.**

*L'aggiudicatario, sin d'ora, solleva ogni organo della Procedura da eventuali richieste o pretese avanzate dalla amministrazione comunale e/o da qualsiasi altro Ente, ai fini della regolarizzazione dei beni descritti per eventuali difformità anche se non emerse durante l'accesso ai beni eseguito dal CTU e dalla Custodia e/o non eventualmente riportate nella descrizione dei beni quali, ad esempio, la precisa consistenza superficiaria delle unità o manufatti, l'altezza dei fabbricati, la diversa distribuzione e/o destinazione dei vani, la diversa distribuzione interna, la necessità di istruire pratica sismica e/o paesaggistica, ecc.*

Gli atti amministrativi su richiamati sono disponibili in formato digitale a disposizione dell'Ill.mo GE e della Cancelleria.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Le unità immobiliari sono occupate dalla esecutata signora --- e conviventi.

Si precisa che parte dell'unità sub. 8 è attualmente occupata in uso gratuito da profughi ucraini.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come detto, trattasi del diritto di proprietà per intero su edificio da cielo a terra con parti ed aree comuni a tutte le unità che compongono il compendio immobiliare.

La costruzione è posta in zona residenziale del comune di Loiano, il località Sabbioni, alla via Puccini n° 7.

La località è posta a circa 4 chilometri dal capoluogo comunale e a 18/20 chilometri dalla periferia della città di Bologna.

La costruzione originaria risale all'anno 1965/1966 con termine lavori dati dal rilascio della abitabilità nell'agosto 1968.

Successivamente l'edificio è stato ampliato (*anno 2005*) originando l'attuale consistenza superficiaria ed in termini di unità immobiliari.

Edificato con struttura mista (*muratura per la porzione originaria e cemento armato per ampliamenti e superfetazioni*), presenta paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

Il coperto è a doppia struttura a falde inclinate.

Il complesso, in generale, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

I beni pignorati vengono così individuati:

- Particella **331**, subalterno **3**, corte comune;
- Particella **331**, subalterno **4**, autorimessa;
- Particella **331**, subalterno **5**, autorimessa;
- Particella **331**, subalterno **6**, autorimessa, due disimpegni di accesso al vano caldaia comune a tutte le unità residenziali;
- Particella **331**, subalterno **7**, vano scale comune;
- Particella **331**, subalterno **8**, abitazione di tipo economico al piano terreno dell'edificio composta (*catastalmente*) da ingresso su disimpegno, soggiorno pranzo con zona cottura, quattro camere da letto, due bagni, ripostiglio, due porticati;
- Particella **331**, subalterno **9**, abitazione di tipo economico al piano primo dell'edificio con ingresso sia autonomo dalla corte esterna, sia dal vano scale comuni, composta (*catastalmente*) da ingresso su soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto, una camera per



armadi, due ripostigli, disimpegno notte, quattro balconi, cantina al piano S1;

Internamente, le finiture sono risalenti all'epoca di ristrutturazione del complesso e, sommariamente, sono costituite da:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in piastrellato di cotto;
- Rivestimenti: ceramica;
- Serramenti delle finestre: legno e vetro camera, oscuri esterni;
- Impianto elettrico: esistente;
- Impianto termico/generazione:
  - Impianto di riscaldamento autonomo con gruppo termico THERMITAL a condensazione, potenza utile 37,3 KW;
  - Regolazione: termostati di zona;
  - Produzione di ACS da generatore;
  - Distribuzione: termo in acciaio;

Lo stato di conservazione e di manutenzione si può definire **buono**, per la qualità e vetustà degli interventi e delle finiture.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità immobiliari sono stati rilasciati dallo scrivente CTU due certificati energetici che di seguito si elencano:

- Subalterno 8: certificato energetico n° 07344-649202-2025 rilasciato il 09/01/2025, con scadenza al 09/01/2035 in cui l'unità risulta in classe energetica "**G**";
- Subalterno 9: certificato energetico n° 07344- 649205-2025 rilasciato il 09/01/2025, con scadenza al 09/01/2035 in cui l'unità risulta in classe energetica "**F**";

### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti tecnologici.

Pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 22-01-2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli stessi e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o rifacimento, qualora necessario, alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Consistenze rilevate in sito e/o in pianta (*puramente indicative e non esaustive; superficie commerciale ovvero al lordo delle murature; indicazioni superficiali non vincolanti per gli organi della Procedura trattandosi di vendita a corpo e non a misura*):

#### ☐ Superficie commerciale:

- Particella **331**, subalterno **3**, corte comune mq. 2.880,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **4**, autorimessa, superficie mq. 28,60 circa;
- Particella **331**, subalterno **5**, autorimessa, superficie mq. 22,20 circa;
- Particella **331**, subalterno **6**, autorimessa, due disimpegni di accesso al vano caldaia comune a tutte le unità residenziali, superficie mq. 78,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **8**, abitazione di tipo economico al piano terreno, superficie mq. 129,00 circa oltre a porticati per mq. 43,00 circa;
- Particella **331**, subalterno **9**, abitazione di tipo economico al piano primo dell'edificio, superficie mq. 162,00 circa oltre a balconi per mq. 29,00 circa;

## PROCEDIMENTO DI STIMA

### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale costituite da due appartamenti (*categoria A/3 – di tipo economico*) al piano terreno e primo di edificio da cielo a terra con servizi oltre a tre autorimesse e corte esclusiva (comune a tutti i subalterni) al piano terreno, ubicato in territorio del comune di Loiano (BO), località Sabbioni, via Puccini n° 7.

#### *Dell'Indagine di Mercato:*

Nella zona di ubicazione i parametri di riferimento (*verifica presso conservatoria dei registri immobiliari*) risultano scarsi e non affidabili con comparabili di riferimento che possono considerarsi non attendibili.

#### *Dei Valori Commerciali:*

L'indagine esperita ha evidenziato una “forbice” di valori che variano a come di seguito:

- Fonte Agenzia delle Entrate (*valori medi transazioni per le categorie A/3*) da €. 750,00 a €. 1500,00 (*valore massimo per villa singola*) al metro quadro a seconda del grado manutentivo;
- Indagine presso le agenzie del luogo da €. 600,00 a €. 1500,00 al metro quadro a seconda del grado manutentivo;

#### *Della determinazione delle opere da imputarsi in conto diminuzione sul valore commerciale dei beni facenti parte della procedura esecutiva*

Stima sintetica delle opere necessarie *alle sanatorie e ai ripristini e/o alle rimozioni all'interno delle u.i. (valori indicativi, non vincolanti per gli organi della Procedura)*, che possono individuarsi in:

- Verranno indicate in coda alla valutazione commerciale del bene;

### Dei coefficienti di differenziazione

Serie di numeri moltiplicatori - comunque soggettivi - che consentono di correggere le quotazioni medie degli immobili, che si individuano in:

- Coefficiente età e stato - generale = da 0,65 a 0,90;
- Corti/giardini/lastricati = da 0,03 a 0,05;
- Balconi = da 0,15 a 0,35;
- Cantine = da 0,10 a 0,20;

### Della determinazione del Valore Commerciale in base d'asta:

Alla luce di quanto sopra esposto si calcola:

- Valore potenziale dei beni sul mercato libero €. 350.000,00;
- Percentuale applicata (valore indicativo non vincolante per la Procedura) **per la sanatoria dei beni -14% = €. 49.000,00**, valore commerciale ottimale €. 301.000,00;
- Percentuale di riduzione per beni soggetti a procedura giudiziale 10%;
- Valore dei beni in base d'asta €. 270.900,00 che si arrotondano a **€. 271.000,00 (duecento-settantunomila)**;

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione della SV Illustrissima per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza.

Bologna 14 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini

