

Patrizia Bergonzoni
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail:studio@bergonzonipatrizia22.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

-/-

Creditore Procedente

Es n. 712/2016

Contro

LOTTO 2

-/-

Debitore Esecutato

*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto, ha dato corso agli accertamenti preliminari, visionando l'immobile in oggetto ed estendendo le operazioni peritali presso:

-L'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Bologna Territorio

Servizi Catastali -Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Archivio Pratiche Edilizie del Comune di San Giorgio di Piano;

-Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP Comune di San Giorgio di

Piano;

-Agenzia del Territorio Comune di San Giorgio di Piano (sezione valori immobiliari).

Il primo accesso programmato è stato eseguito il giorno 19 giugno 2018 ed è avvenuto alla presenza dell'ausiliario del G.E., del custode Giudiziario, avv. Andrea Guerra e del signor -/-, che ha permesso di visionare l'unità immobiliare e le pertinenze oggetto della presente relazione.

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

ES.n.712/2016 Lotto 2

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso 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 servitù
- confini
- vincoli ed oneri
- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f.)
- provenienza del bene
- stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto del bene
- atti pregiudizievoli
- regime fiscale
- indagine amministrativa
- certificazione energetica
- situazione occupazionale
- descrizione del bene
- conformità impianti
- consistenza superficiale
- stima del bene

Arch. Patrizia Bergonzoni

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di

procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione,

(metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di

compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del

valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi

ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di

mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

-fattori macroeconomici quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti

nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e

disoccupazione ecc.;

-fattori locali tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la

produttiva della località, l'organizzazione urbanistica;

-fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico

dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);

Arch. Patrizia Bergonzoni

-caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma,

l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva,

la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo

sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di

conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale e la consistenza

superficiaria.

DATI DI PIGNORAMENTO

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 10/11/2016, reg.

gen. n.51015, reg. part. n.34256 a favore di “-/-”, con sede a -/-, codice

fiscale -/-, ed a *carico* di -/- nato a -/-, il -/-, codice fiscale -/-, in forza di

verbale di pignoramento emanato in data 17/10/2016, dal Tribunale di

Bologna (BO), rep. n.7616 del seguente bene:

ES.n.712/2016 Lotto 2

Porzione di fabbricato sito nel Comune di San Giorgio di Piano (BO), via

Stiatico n. 11, e precisamente:

Porzione di fabbricato sito nel Comune di SAN GIORGIO DI PIANO, VIA

STIATICO n.11, appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra e

primo, fra loro collegati da una scala interna e composto al piano terra da

ingresso, due camere, cucina, sottoscala e ripostiglio ed al piano primo da

due camere, bagno e ripostiglio; oltre a due vani ad uso autorimessa privata

al piano terreno, posti entrambi in un fabbricato accessorio ubicato nell'area

cortiliva.

Per quanto riguarda i due garages risultano censiti al Catasto Fabbricati del

Comune di SAN GIORGIO DI PIANO, in ditta intestata, al Foglio n.34

-Particella 32, Sub.2, Via Stiatico n.11, piano T, Cat.C/6, Cl.2, di 13 mq,

Rendita Catastale Euro 64,45;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Particella 32, Sub.4, Via Stiatico n.11, piano T, Cat.C/6, Cl.2, di 13 mq,

Rendita Catastale Euro 64,45.

Mentre per quanto riguarda l'appartamento detto immobile risultava fino al

12/09/2016 censito al Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI

PIANO, in ditta intestata, al Foglio n.34

-Particella 93, Sub.6, Via Stiatico n.11, piano T-1, Cat.A/4, Cl.2, Vani 1,5

Rendita Catastale Euro 302,13;

Il Sub.6 in data 12 settembre 2016 è stato oggetto di una divisione

n.36045.1/2016 (prot. n.BO0122281), in due unità immobiliari identificate

al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 93 Sub.11 et Sub.12, a seguito di

ristrutturazione edilizia con frazionamento in due unità immobiliari richiesta

al comune di San Giorgio di Piano, con DIA P.G.0021479 del 22/12/2006 e

seguinte DIA a variante del 30/07/2009 –P.G.0011748.

Quindi il **Sub.6** è stato soppresso (SOPPRESSO) mediante DIVISIONE in data 12/09/2016 protocollo n.BO0122281 e la soppressione di detto subalterno ha generato le unità immobiliari sotto descritte:

Foglio 34

-Mappale 93 Sub.11 via Stiatico n.11, piano T, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 62 mq. (totale escluse aree scoperte 62mq.) Rendita Catastale Euro 161,13;

-Mappale 93 Sub.12 via Stiatico n.11, piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 73mq. (totale escluse aree scoperte 70mq.) Rendita Catastale Euro 140,99;

Divisione avvenuta prima del pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 10/11/2016 reg. n.51015 reg.part.n.34256.

Arch. Patrizia Bergonzoni

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 2

Piena proprietà per 1/1 di una porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Stiatico n.11/B (catastalmente civ.n.11), composta da un appartamento ad uso civile abitazione con ingresso esclusivo dal piano terra che si sviluppa al piano primo e secondo sottotetto. Al piano primo si giunge da un ingresso esclusivo e scala posto al piano terra che conduce al piano primo dove si sviluppa l'appartamento di superficie lorda di circa mq. mq.63,00, formato da un soggiorno pranzo, una zona cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera, oltre ad una scala di collegamento interna che porta al piano secondo sottotetto non abitabile. Il piano secondo è composto da un disimpegno, una locale lavanderia, due

locali non abitabili ed un lastrico solare coprente una superficie lorda di circa mq.39,00 (locali al sottotetto) e di circa mq.9,00 (lastrico solare).

Annesso all'appartamento è presente in fabbricato accessorio limitrofo, che si eleva per un piano fuori terra un locale ad uso autorimessa, della superficie lorda di circa mq.16,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta *intestato* al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano (BO), al signore:

-/- (soggetto esecutato), nato a -/-, il -/-, C.F.-/-, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il bene oggetto di procedura esecutiva è censito al Catasto Fabbricati del comune sopraccitato al:

Foglio 34

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Mappale 93 Sub.12 via Stiatico n.11, piano 1-2, Cat.A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 73 mq (totale escluse aree scoperte 70 mq), Rendita Catastale Euro 140,99;

Mappale 32, Sub. 4. via Stiatico, piano T., Cat.C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale euro 64,45.

Dati derivanti:

Il mappale 93 Sub.12, (vani 3,5) deriva **da divisione** in data 12/09/2016 **del Sub.6,** di maggior consistenza (vani sub.7,5), protocollo n.BO0122281 in atti dal 12/09/2016 (n.36045.1/2016);

Il mappale 93 Sub.6 a sua volta è stato oggetto di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; Frazionamento del 19/12/1978

Patrizia Bergonzoni
Architetto

7 di 32

in atti dal 05/07/1995 (n.125.2/1978); Impianto meccanografico del
30/06/1987.

- **Il mappale 32, Sub.4**, deriva da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento
in visura dei dati di superficie; e costituzione (edificazione su area
urbana), in data 04/07/1995 protocollo n.BO0101093 in atti dal
24/05/2004 (n. C06368.1/1995).

*

Catasto terreni

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto e le aree
pertinenziali circostanti risultano unitariamente distinte nel **Catasto Terreni**
del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al:

Foglio 34

-**Mappale 93**, Ente Urbano di are02 ca88; derivante da Impianto
meccanografico del 31/01/1969;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-**Mappale 32**, Ente Urbano di are02 ca48, derivante da tipo mappale del
04/07/1995 protocollo BO0235184 in atti dal 14/12/2004 T.M.30-11328/95,
(n.11328.1/1995); e precedente tipo mappale del 05/05/1993 in atti dal
14/05/1993 TM 17-15192/93 (n.1938.1/1993); variazione d'ufficio del
20/05/1981 in atti dal 10/03/1982 (n.8882).

-**Mappale 314**, Ente Urbano di are02 ca05; derivante da Variazione
d'Ufficio del 05/01/1979 in atti dal 10/02/1979 n.4379 del mappale 32 ente
urbano di maggior consistenza di superficie are09 ca40, il mappale 32
deriva da impianto meccanografico del 31/01/1969.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : NO.

ES.n.712/2016 Lotto 2

Si precisa però che i dati catastali indicati nella visura storica per immobile

attuali e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento

non concordano.

Nella nota di trascrizione del 10/11/2016 non è stato tenuto conto della

variazione catastale in particolare della divisione in data 12/09/2016, che

ha comportato la soppressione del subalterno 6 del mappale 93 e la

creazione di due nuove unità immobiliari identificate al catasto

fabbricati con i subalterni 11 et 12, del mappale 93.

La planimetria catastale del Sub.12 (appartamento) dovrà essere

regolarizzata, poiché l'accesso all'unità abitativa avviene direttamente ed in

uso esclusivo, dal piano terra mediante disimpegno, e relativa scala interna.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale, mediante

pratica Doc.Fa e relativa planimetria, per un costo presunto di circa Euro

Arch. Patrizia Bergonzoni

600,00 oltre ad oneri di legge e spese catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: porzione di fabbricato avente diritto alla proporzionale quota

di comproprietà degli spazi, servizi, impianti ed enti comuni del fabbricato

principale e di quello accessorio, tali per legge, usi, e/o convenzioni, così

come identificati nei titoli di provenienza, ed in particolare all'atto di

acquisto del bene in maggior consistenza vengono trasferiti tutti i diritti

spettanti alla parte acquirente sulle aree identificate al **Foglio 34, con le**

Particelle 318,107,314, 315 et 316.

A tal riguardo si precisa che:

- le aree identificate con le **particelle 314 et 107** spettano in comproprietà

anche ai restanti proprietari delle porzioni di fabbricato principale (particella

93) e sono gravate della servitù di passaggio a favore delle unità poste nel

fabbricato accessorio ad uso autorimessa identificate con la particella 32.

- l'area identificata con la particella 32 è comune ai fabbricati identificati con la particella 32 e 93.

Inoltre le aree identificate con le particelle 318, 315 et 316 sono in comune con le limitrofe proprietà e destinate a passaggi comuni.

Servitù attive e passive: sono compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi ed in particolare con i patti speciali, servitù, diritti ed obblighi contenuti e richiamati nei rogiti di provenienza.

CONFINI

Il Sub.12 del mappale 93, confina con beni -/-, altra proprietà del soggetto esecutato, parti comuni, salvo altri più precisi ed aggiornati;

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il Sub.4 del mappale 32, confina con parti comuni da più lati, beni -/-,salvo altri più precisi e aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Da quanto affermato dal soggetto esecutato in sede di sopralluogo nel fabbricato non è presente la figura dell'amministratore di condominio.

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato ad uso abitativo con annessa autorimessa, oggetto di procedura esecutiva risulta di proprietà del signore:

-/- (soggetto esecutato), nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, proprietario per 1/1 in

regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Come da certificazione notarile redatta in data 21 dicembre 2016 dal notaio dott. Elia Antonacci, che fa parte integrante e sostanziale di detta

relazione, anteriormente al ventennio all'esecutato signore -/- il diritto di piena proprietà sui beni in oggetto, è pervenuto per acquisto fattone dal signor -/-, nato a -/- (BO), il -/-, Codice Fiscale: -/-, con atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Viapiana in data 22 giugno 2006, n.27950 del repertorio, n.9311 di fascicolo, trascritto a Bologna (BO) in data 26 giugno 2006, Registro Generale n.41998, Registro Particolare n.24426.

Precedenti passaggi nel ventennio:

-al 01/01/1994 i beni oggetto della procedura spettavano in piena ed esclusiva proprietà a -/-, nato a -/- il -/-, in forza di giusti e legittimi titoli.

Arch. Patrizia Bergonzoni

-per quanto riguarda l'autorimessa identificata con la particella 32

Sub.2 in forza di atto di divisione per scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio in Bologna Dott. Roberto Baracchi in data 21 novembre 1995 rep. n. 8477/3697, registrato a Bologna il 28 novembre 1995 al n.2039 ed ivi trascritto il 28 novembre 1995 all'art. 20683.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE: Il soggetto esecutato ha dichiarato nell'atto di acquisto del bene di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Nel periodo di riferimento, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come

descritte nella relazione ventennale notarile redatta dal notaio dott. Elia

Antonacci allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla

procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

-ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 26/06/2006, reg.gen. n.41999,

reg. part. n.10101 per la complessiva somma di euro 200.000,00 a favore di

"-/-", con sede in -/-, cod. fisc. -/-, ed a carico di -/-, nato a -/-, il -/-, a

garanzia dell'originario debito di euro -/-, da restituire in 20 anni contratto

con mutuo a rogito Notaio Viapiana Claudio, di Bologna, in data 22/06/

2006, rep. n.27951;

-ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 03/02/2009, reg. gen. n.7305,

reg. part. n.816 per la complessiva somma di euro 30.000,00 a favore di -/-.,

con sede in -/-, cod. fisc. -/ (domicilio ipotecario eletto in Via -/-, Bologna,

Arch. Patrizia Bergonzoni

presso Studio legale -/-) ed a carico di -/-, nato a -/-, il -/-, a garanzia

dell'originaria debito di euro 18.658,35, in forza di decreto ingiuntivo

emanato in data 15/12/2008, dal tribunale di Bologna (BO), rep. n.6407;

-ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 03/08/2009, reg. gen. n.42107,

reg. part. 8161 per la complessiva somma di euro 40.000,00 a favore di -/-.,

nato il -/ a -/ (domicilio ipotecario eletto in Via -/-, Bologna, presso -/-) ed

a carico di -/-, nato a -/-, il -/-, a garanzia dell'originario debito di euro

32.500,00, in forza di decreto ingiuntivo emanato in data 25/06/2009, dal

Tribunale di Bologna (BO), rep. n.4058;

-ipoteca legale iscritta a Bologna in data 07/08/2009, reg. gen. n.44678, reg.

part. n.8645 per la complessiva somma di euro 144.483,82 a favore di "-/-",

con sede in -/-, cod. fisc. -/ ed a carico di -/-, nato a -/-, il -/-, a garanzia

dell'originario debito di euro -/-, in forza di atto amministrativo emanato in

data 04/08/2009, da “-/-”, con sede in Napoli, rep. n.118062/20;

-ipoteca legale iscritta a Bologna in data 24/07/2015, reg. gen. n.30973, reg.

part. n.4764 per la complessiva somma di euro 1.205.641,22 a favore di “-/-

”, con sede in Napoli, codice fiscale -/- ed a carico di -/- nato a -/-, il -/-, a

garanzia dell'originario debito di euro 602.820,61, in forza di atto

amministrativo emanato in data 20/07/2015, da “-/-” con sede in Napoli,

rep.n.1172.

Trascrizioni

-Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 10/11/2016, reg.

gen. n.51015, reg. part. n.34256 a favore di “-/-”, con sede a -/-, codice

fiscale -/-, ed a carico di -/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale -/-, in forza di

verbale di pignoramento emanato in data 17/10/2016, dal Tribunale di

Bologna (BO), rep. n.7616.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Si precisa che il pignoramento immobiliare è stato eseguito sull'unità

immobiliare abitativa identificata con il Sub.6 mappale 93 del foglio 34,e

su due unità ad auso garage identificate con il Sub.2 e Sub.4 del mappale

32 foglio 34.

Per quanto riguarda il subalterno Sub.6 (appartamento) in data 12

settembre 2016 (prima della trascrizione del pignoramento immobiliare

del 10/11/2016) il Sub.6 è stato soppresso (SOPPRESSO) mediante

DIVISIONE in data 12/09/2016 protocollo n.BO0122281 e la soppressione

di detto subalterno ha generato le unità immobiliari sotto descritte:

Foglio 34

-Mappale 93 Sub.11 via Stiatico n.11, piano T, Cat. A/4, Classe 2,

Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 62 mq. (totale escluse aree scoperte

62mq.) Rendita Catastale Euro 161,13(appartamento);

-**Mappale 93 Sub.12** via Stiatico n.11, piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 73mq. (totale escluse aree scoperte

70mq.) Rendita Catastale Euro 140,99 (autorimessa);

La presente perizia lotto 2) riguarda:

-la porzione di fabbricato sito nel Comune di San Giorgio di Piano (BO), via

-Stiatico n.11/B, sui beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del Co-

mune di San Giorgio di Piano (BO) come segue:

Foglio 34

- **Part.93, Sub.12**, via Stiatico n.11, piano 1-2, Cat.A/4, Classe 2,

Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 73mq (totale escluse aree scoperte

70mq). Rendita euro 140,99 (appartamento);

Arch. Patrizia Bergonzoni

- **Part.32, Sub.4**, via Stiatico, piano T., Cat. C/6, Classe 2, Consistenza

13mq, superficie catastale 16mq, Rendita euro 64,45(autorimessa).

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA e secondo la

normativa fiscale vigente al momento di trasferimento del bene oggetto di

procedura esecutiva.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata

del comune di San Giorgio di Piano (BO), sono state rilevate le seguenti

indicazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il bene di cui all'oggetto, in

specifico:

Destinazione Urbanistica:

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di San Giorgio di Piano (BO):

- Con Deliberazione Comune di San Giorgio di Piano del C.C. n.63 del 29.10.2010 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C. del comune di San Giorgio di Piano, e successive varianti:

- variante sismica approvata con Delibera C.P. n.57 del 28/10/2013

- variante 1/2014 approvata con Delibera C.C. n. 42 del 14/05/2015

- variante 2/2017 approvata con Delibera C.C. n. 02 del 26/02/2018

- Con Deliberazione del C.C. n.51 del 26.10.2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, del Comune di San Giorgio di Piano, e successive varianti di adeguamento normativo:

- variante 1/2012 approvata con Delibera del C.C. n. 38 del 09.07.2014,

- variante 3/2014 approvata con Delibera del C.C. n. 43 del 14/05/2015

- variante 4/2014 approvata con Delibera del C.C. n. 23 del 22/04/2015

- variante 5/2016 approvata con Delibera del C.C. n. 45 del 11/07/2016

- variante 6/2016 approvato con Delibera del C.C. n. 09 del 31/03/2017

- variante 7/2017 approvato con Delibera del C.C. n. 68 del 30/10/2017

- variante 8/2017 approvato con Delibera del C.C. n. 03 del 28/02/2018

Destinazione Urbanistica

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica in specifico per il:

Piano Strutturale Comunale “PSC” – il bene di cui all’oggetto risulta nel “AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)” Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di

qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella Tav. 1 del PSC, includono la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente nel capoluogo e nei centri frazionali e destinato a funzioni prevalentemente residenziali, a servizi pubblici e privati, attività terziarie e direzionali con alcuni episodi di attività produttive di servizio compatibili con le funzioni prevalenti. Comprendono altresì i comparti di espansione derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni interventi diffusi sui singoli lotti edificati privati: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo tecnologico in funzione del risparmio energetico, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio tutelato a vario titolo.

Per quanto riguarda la previsione di attività commerciali di vicinato e quelle relative alle medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare, il PSC conferma la possibilità di una loro previsione all'interno degli Ambiti Consolidati alle seguenti condizioni:

a) che sia possibile realizzare gli standard di parcheggio pertinenziali e

pubblici;

b) che vengano utilizzati contenitori edilizi esistenti;

c) che siano escluse le attività commerciali di merci ingombranti.

Il PSC, in base alle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche, individua le seguenti tipologie di Ambito contrassegnate da lettere maiuscole nella Tav. 1:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

d) Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)

Nel caso specifico: “Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)”.

I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto ai centri principali.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Le politiche da sviluppare in questi ambiti devono perseguire l’obiettivo di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, e quindi dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di densificazione dell’edificato esistente. La sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene. Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi, debbano essere confermati così come oggi si presentano, consentendo, tutt’al più, piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori e modesti incrementi volumetrici, sempreché supportati dalle necessarie dotazioni di

parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante,

anche da destinare ad ERS nel caso della presenza di proprietà pubbliche.

Gli interventi di qualificazione generale di questi ambiti dovranno

indirizzarsi in particolare, da un lato, al sistema dei percorsi pedonali e

ciclabili che possano meglio relazionare questi ambiti al loro interno ed

eventualmente anche ai centri urbani vicini; dall'altro, a piccole integrazioni

degli spazi pubblici di aggregazione (come giardini o piccoli impianti

sportivi), ove mancanti o carenti. Ulteriori interventi da sviluppare sono

quelli per l'adeguamento delle reti di smaltimento e depurazione, in cui

questa tipologia di centri risulta talvolta assai deficitaria, e quelli per la

difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico lungo i grandi assi della

viabilità sovralocale. Andranno quindi favorite la realizzazione di dotazioni

ecologiche di difesa dall'inquinamento (barriere antirumore, zone verdi di

Arch. Patrizia Bergonzoni

filtro), nonché gli interventi coordinati fra più unità edilizie per la riduzione

del numero di accessi carrai alla viabilità principale. Per gli edifici compresi

in questo Ambito, prevalentemente di modesta dimensione, verranno

proposti incentivi di superficie edificabile finalizzati a trasformare gli edifici

esistenti verso una "qualità energetica" di livello superiore alla media.

Regolamento Urbanistico Edilizio "RUE": il bene di cui all'oggetto

risulta in:"Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)", art.

26.

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94e

successive modifiche ed integrazioni).

Premessa:

Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato principale

comprendente l'appartamento, sono iniziate in data anteriore al 01

settembre 1967.

Per la costruzione del fabbricato accessorio comprendente l'autorimessa risulta rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano:

-Concessione Edilizia, prot.n.1411 corrispondente alla concessione n.2517/1991 rilasciata dal comune di San Giorgio di Piano, in data 14 ottobre 1991, costruzione di un fabbricato accessorio ad uso autorimesse, in via Stiatico.

Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione della pratica edilizia, mediante la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, oltre a oneri e

Arch. Patrizia Bergonzoni

spese del professionista abilitato per la richiesta del certificato con tutti gli allegati relativi agli atti tecnici amministrativi elencati nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative vigenti in materia urbanistica/edilizia, sismica, sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre ad oneri comunali per il ritardo della richiesta.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in cui è posta la porzione oggetto della presente perizia sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

-Denuncia di Inizio Attività, DIA del 22 dicembre 2006

(P.G.n.0021479/2006) ristrutturazione edilizia in una porzione dell'immobile

sito in via Stiatico 11 con frazionamento in due unità;

-Variante alla DIA prot.n.0021479/2006 del 22 dicembre 2006, del 30

luglio 2009 (p.g.n. 0011748/2009) variante in corso d'opera per opere di

manutenzione straordinaria in via Stiatico 11.

Per detta pratica edilizia non risulta data la fine lavori, né la richiesta del

Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

*

Durante il sopralluogo eseguito il 19 giugno 2018, la scrivente non ha

riscontrato difformità apparenti tra lo stato visionato e lo stato legittimato

(DIA del 30 luglio 2009, per variante in corso d'opera p.g.n.0011748/2009),

ad eccezione del locale lavanderia del piano sottotetto trasformato in bagno ,

da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Inoltre come già evidenziato non risulta data la fine lavori, né la richiesta del

Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. *Sarà a cura e spese*

dell'aggiudicatario la regolarizzazione della pratica edilizia, e la richiesta

del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, oltre a oneri e spese del

professionista abilitato per la redazione della pratica edilizia e la richiesta del

certificato di conformità, con allegati gli atti tecnici amministrativi elencati

nella modulistica di riferimento, domanda che dovrà comprendere

l'autocertificazione del direttore dei lavori attestante la piena rispondenza

dell'edificio da certificare al progetto esistente ed alle varie normative

vigenti in materia urbanistica, sicurezza, igiene, efficienza energetica e degli

impianti installati ecc. occorrenti per la richiesta dello stesso oltre ad oneri

comunali per il ritardo della richiesta.

Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi

onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo

a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene causa quanto

soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in via semplificativa e non

definitiva di quanto soprascritto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San

Giorgio di Piano al **Foglio 34, Mappale 93, Sub.12**, oggetto di perizia è

posta in classe energetica "F".

Durante il sopralluogo non è stato reperito il libretto di manutenzione della

caldaia e quindi non è stato possibile verificare se la caldaia è regolarmente

manutenuta. Si ricorda che in base al comma 17 art. 3 allegato A D.G.R.

Arch. Patrizia Bergonzoni

7/9/2015, N. 1275 l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre

dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non

rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare(appartamento) al piano primo

e sottotetto non abitabile al piano secondo, oltre a garage posto in fabbricato

accessorio al piano terra, risultano liberi, nella disponibilità del soggetto

esecutato (proprietario del bene).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva è ubicato nella frazione di Stiatico

frazione situata a sud del Comune di San Giorgio di Piano (BO). La località

di Stiatico è posta a circa 3,5 chilometri dal comune di appartenenza, nelle

immediate vicinanze della zona industriale del comune di appartenenza. Il

contesto urbano in cui è posto il bene risulta prettamente a carattere

residenziale a bassa densità abitativa, nella immediata vicinanza della SP4

Galliera Sud. Frazione posta a confine con la località di Funo e Castagnolo

Minore e della zona Interporto di Bologna.

Il comune di San Giorgio di Piano è un comune che fa parte della città

metropolitana di Bologna, e dell'Unione Reno Galliera; dista circa 16

chilometri dal comune capoluogo Bolognese, circa 2,5 chilometri dal

comune di Argelato, 3 chilometri da quello di Bentivoglio, e circa 6

chilometri dal comune di San Pietro in Casale, comuni confinanti (o prima

corona). Dista invece circa 8 chilometri dai comuni confinanti alla prima

corona di Castel Maggiore, Sala Bolognese e Minerbio.

Il trasporto su rotaia è garantito dalla linea Padova Bologna, Stazione San

Arch. Patrizia Bergonzoni

Giorgio di Piano.

Il trasporto su gomme si avvale di tre strade provinciali:

Il trasporto privato avviene tramite tre strade provinciali, quali la SP4

Galliera, asse viario nord-sud verso Bologna e verso Ferrara, la SP11 (asse

est Ovest verso Cento) e la SP20 Altedo (asse est-ovest).

Dalla SP20 Altedo si accede all'autostrada A13 Bologna-Padova (Casello

Altedo ed alla SS64 via Porrettana).

Il servizio pubblico è garantito dalla linea TIPER.

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato residenziale posta in

Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Stiatico n.11/B (catastralmente

civ.n.11), composta da un appartamento ad uso civile abitazione con

ingresso esclusivo dal piano terra che si sviluppa al piano primo e secondo

sottotetto. Al piano terra l'appartamento è formato da un soggiorno pranzo, una zona cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera, oltre ad una scala di collegamento interna che porta al piano secondo sottotetto non abitabile coprente una superficie lorda di circa mq. 63,00. Il piano secondo è composto da un disimpegno, una locale lavanderia, due locali non abitabili ed un lastrico solare coprente una superficie lorda di circa mq. 39,00 (locali al sottotetto) e di circa mq. 9,00 (lastrico solare).

Nel fabbricato accessorio limitrofo, che si eleva per un piano fuori terra è presente un'autorimessa, della superficie lorda di circa mq.16,00.

Si accede all'unità abitativa sia pedonalmente che con i mezzi, dalla via Stiatico, direttamente dall'esterno attraverso corti comuni ad altre unità immobiliari. Il fabbricato in oggetto fa parte di un contesto edilizio composto da più edifici ad uso abitativo ed accessorio con corti comuni e private. Il manufatto edilizio ad uso abitativo in cui è posto il bene in oggetto, comprende più civici con relative unità immobiliari e presenta una forma regolare, mentre nella corte circostante è posto un piccolo fabbricato accessorio che si eleva per un piano fuori terra composta da 4 unità immobiliari ad uso autorimessa.

La porzione di fabbricato sopradescritta è stata oggetto di un intervento consistente nella ristrutturazione edilizia di un appartamento che si sviluppava al piano terra e primo, nella periferia del territorio comunale. Ristrutturazione che ha previsto il frazionamento dell'unità immobiliare (acquistata nel giugno 2006 dal soggetto esecutato), in due abitazioni, disposte una al piano terra e l'altra al piano primo e sottotetto (oggetto di stima), con rifacimento della copertura, realizzazione di due scale interne,

oltre la demolizione e successiva ricostruzione di alcune murature.

La struttura del manufatto edilizio è in muratura di mattoni con pareti perimetrali esterne in muratura di mattoni. I paramenti esterni delle facciate, sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate, struttura lignea, con diverse pendenze e manto di copertura in coppi di laterizio.

Il complesso immobiliare da un esame visivo si presenta in sufficiente stato d'uso e di conservazione internamente, mentre bisogna sottolineare che esternamente gli intonaci presentano macchie vistose con distacco dell'intonaco stesso fino all'altezza del primo bancale, pur essendo detta porzione immobiliare oggetto di una ristrutturazione recente (circa 8 anni fa).

Finiture interne – appartamento al piano primo

L'appartamento ad uso civile abitazione con ingresso esclusivo dal piano terra si sviluppa al piano primo composto da un ingresso esclusivo e scala posto al piano terra che conduce al piano primo dove si sviluppa l'appartamento formato da un soggiorno pranzo, una zona cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera, oltre ad una scala di collegamento interna che porta al piano secondo sottotetto non abitabile. Il piano secondo è composto da un disimpegno, una locale lavanderia, due locali non abitabili ed un lastrico solare coprente una superficie lorda di circa mq.39,00 (locali al sottotetto) e di circa mq.9,00 (lastrico solare).

-la pavimentazione all'interno dell'appartamento è in piastrelle di ceramica cm.33x33, con battiscopa dello stesso materiale. Il rivestimento della zona cottura è in piastrelle di ceramica cm.60x30.

Il locale bagno illuminato e ventilato naturalmente presenta una

pavimentazione in piastrelle di ceramica cm.50x50, e rivestimento in

piastrelle di ceramica cm.47x15.

Il locale bagno si presenta senza sanitari è presente solo la vasca.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

All'ingresso del bagno è presente una zona controsoffittata realizzata in cartongesso.

La porta di accesso all'unità abitativa al piano terra è del tipo blindata, le porte interne sono in legno unica anta, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera con sistema di apertura a vasistas, l'oscuramento avviene mediante scuri in alluminio di tipo a gelosia con lamelle orientabili.

Finiture interne – appartamento al piano secondo sottotetto

-la pavimentazione all'interno dell'appartamento è in parquet di legno essenza tipo rovere, listoncini con battiscopa dello stesso materiale, così come quella del locale bagno, il pavimento e rivestimento della lavanderia è in piastrelle di ceramica cm.20x20. La pavimentazione del lastrico solare è in piastrelle di gres cm.14x28.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il locale lavanderia (trasformato a bagno da ripristinare) si presenta con sanitari del tipo sospesi, wc con cassetta interna e bidet oltre a lavandino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. All'ingresso del bagno è presente una zona controsoffittata realizzata in cartongesso. L'intradosso del solaio della copertura, ha struttura principale e secondaria in legno.

Le porte interne sono in legno unica anta, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e sistema di apertura a vasistas, l'oscuramento avviene mediante scuri in alluminio di tipo a gelosia con lamelle orientabili.

Nell'unità immobiliare l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua

calda avvengono attraverso impianto autonomo mediante caldaia murale del tipo stagna con produzione di acqua calda sanitaria, posta esternamente nel lastrico-solare, cronotermostato, radiatori in ghisa e termoarredo in bagno e nel locale lavanderia.

Si evidenzia la mancanza di un termostato di zona per la regolazione del riscaldamento; gli elementi scaldanti ubicati in ogni ambiente sono in ghisa.

E' presente inoltre l'impianto elettrico realizzato sottotraccia con punti luce e prese di corrente nei vari locali, l'impianto idrico-sanitario funzionante nei locali bagno, lavanderia, ed angolo cottura, il citofono, è presente inoltre la predisposizione dell'impianto condizionato.

L'appartamento nel suo complesso da una ricognizione visiva risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Locale autorimessa posto al piano terra - Sub.4

Arch. Patrizia Bergonzoni

L'autorimessa è ubicata in un fabbricato accessorio collocato su corte comune ad altri fabbricati.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato con portone in ferro verniciato a due ante, la copertura a due falde è in coppi di laterizio.

Il pavimento è in gres di dimensioni cm.7,5x15, le pareti sono tinteggiate è presente un punto luce all'interno del locale.

Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

Non è stata consegnata alla scrivente nessuna Certificazione di Conformità secondo le Normative Vigenti in Materia degli Impianti presenti nel bene oggetto di procedura esecutiva, e la scrivente per detti impianti non certifica nessuna Conformità alle vigenti Normative in Materia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per tutti gli impianti non è stato possibile reperire la certificazione di conformità, 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.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "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 all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei

vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti

con i vani di cui al punto precedente;

- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti

con i locali principali.

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le

superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano

comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi terrazzi e simili ,non siano comunicanti, con i

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni

di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

- Aree cortilive di proprietà il 10%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

| | |
|------------------|-----------------|
| Appartamento P.1 | circa mq. 63,00 |
|------------------|-----------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Locali al sottotetto non abitabili P2 | circa mq. 39,00 |
|---------------------------------------|-----------------|

| | |
|--------------------|----------------|
| Lastrico solare P2 | circa mq. 9,00 |
|--------------------|----------------|

| | |
|---------------------|-----------------|
| Autorimessa P.Terra | circa mq. 16,00 |
|---------------------|-----------------|

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è

effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del beni in

oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

| | Superficie | Coeff. di destinazione | Sup. commerciale |
|---------------------------------------|------------|------------------------|------------------|
| Appartamento P.1 | | mq. 63,00 x 1,00 = | mq. 63,00 |
| Locali sottot. P2 | | mq. 39,00 x 0,50 = | mq. 20,00 |
| Lastrico solare | | mq. 9,00 x 0,30 = | mq. 3,00 |
| Autorimessa P.T | | mq. 16,00 x 0,50 = | mq. <u>8,00</u> |
| Superficie commerciale circa = | | | mq. 94,00 |

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

Arch. Patrizia Bergonzoni

STIMA DEL BENE

-Aspetto economico: il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare. Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

ES.n.712/2016 Lotto 2

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi

noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di

una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a

quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza

superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte

ad accertare l’andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta

rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio

immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP .

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in specifico:

Banca dati delle quotazioni immobiliari –Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: SAN GIORGIO DI PIANO

Fascia/zona: Periferica Frazione STIATICO

Tipologia Stato Conserv. Valore Mercato (E/mq.) Sup.L/N Valori Locaz.

mesi

MIN - MAX

Abit. Civili ottimo 1.800 2.000

Abit. Civili normale 1.400 1.600

Abit. Civili di tipo econ. normale 1.300 1.500

Box normale 1.000 1.200

Ville e Villini ottimo normale 1.400 1.600

Ville e Villini normale ottimo 1.800 2.000

-Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP anno 2017, report ottobre

2016 aprile 2017

-Abitazioni da ristrutturare: min. Euro 500,00 max. Euro 800,00

-Abitazioni buono stato: min. Euro 1.200,00 max. Euro 1.400,00

Abitazioni nuove o ristruttur. inter.: min. Euro 1.500,00 max. Euro 1.800,00

*

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

mq.94,00 x Euro/mq.1.600,00 = 150.400,00 valore arrotondato per difetto

ad Euro (cento cinquanta mila/00)

In caso di vendita forzata dell'intero bene la scrivente dopo aver determinato il valore medio della piena proprietà della porzione di fabbricato urbano, posto nel Comune di San Giorgio di Piano, località Stiatico, appartamento al piano primo e secondo sottotetto oltre a garage al piano terra in fabbricato accessorio, ha di seguito adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al *30% del valore presunto di mercato, causa la regolarizzazione urbanistico edilizia e richiesta del certificato di abitabilità, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, la localizzazione del bene stesso, l'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive oltre il fine specifico che guida la stima (limitazione in quanto vendita giudiziaria)* ciò con le seguenti risultanze:

Arch. Patrizia Bergonzoni

Euro 150.000,00 x 30% = Euro 45.000,00

Euro 150.000,00 – Euro 45.000,00 = **Euro 105.000,00 (cento cinque mila/00)**

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del GE, con criterio sintetico.

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE D'ASTA risulta pari ad Euro 105.000,00 (cento cinque mila/00)

*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole la

Patrizia Bergonzoni
Architetto

32 di 32

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna lì 03 agosto 2018

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni