

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 250/21;

Promosso da:

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 13 Gennaio 2022 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in Bologna, Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)

2. descrivere i beni oggetto della 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

PERIZIA COMPLETA RG 250/21 LOTTO UNICO

Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed 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 dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

*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 fatti, 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, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;***

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso

affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: 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 sulla 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 del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E. dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà

motivo di riduzione del compenso.

La 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 Sasso Marconi (BO), l'Agenzia del territorio Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, 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 SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni,
cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi
del metodo di raffronto.

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, lo stato di conservazione, la localizzazione, la
situazione occupazionale, la consistenza superficiale e la
fungibilità dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la
sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale, al
fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più
competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale
di circa il 15%.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 10/08/2021
repertorio numero 5433, trascritto il 10/09/2021 al registro
gen.48233 e registro particolare n.33816, è stata pignorata a:

-***** nato a *****;

-***** , nato a *****;

la quota indivisa di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero della

proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di

*****, con sede a *****

UNITA' NEGOZIALE 1:

-CATASTO FABBRICATI- Comune di Sasso Marconi (BO)

-Foglio 24, Particella 444, sub. 3, Categoria A/7 abitazione

in villini, Classe 2, consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale

Mq 337,00, totale escluso aree scoperte Mq 335,00, Via

Altopiano n°25, piano S1-T-1;

-Foglio 24, Particella 444, sub. 4, Categoria C/6 autorimesse

e depositi, Classe 4, Consistenza Mq 48,00, Superficie

catastale Mq 52,00, Via Altopiano n°25, piano S1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà, gravata da diritto di abitazione, di

porzione da cielo a terra di fabbricato urbano sito nel

Comune di Sasso Marconi (BO), Via Altopiano n. 25/2,

costituita da villetta indipendente su due piani fuori terra

ed uno parzialmente seminterrato con annesso un vano ad

uso autorimessa al piano terra e area cortiliva

pertinenziale in proprietà esclusiva di Mq 1.202.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così

identificati:

-CATASTO FABBRICATI- Comune di Sasso Marconi (BO)**-Foglio 24, Particella 444, sub. 3**, Categoria **A/7** abitazione

in villino, Classe 2, consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale

Mq 337,00, totale escluso aree scoperte Mq 335,00, Via

Altopiano n°25, piano S1-T-1;

-Foglio 24, Particella 444, sub. 4, Categoria **C/6** autorimesse

e depositi, Classe 4, Consistenza Mq 48,00, Superficie

catastale Mq 52,00, Via Altopiano n°25, piano S1.

Beni intestati a:

_*****, nato a *****per

la quota pari ad **1/2 di proprietà**;

_*****, nato a *****per

la quota pari ad **1/2 di proprietà**;

- ***** , nato in ***** , per

la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione;

- ***** , nata a ***** , per

la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO****C'è corrispondenza** tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Osservazioni:

Foglio 24 mappale 444 subalterno 1,

(Risultava così distinto per sostituzione riferimenti di mappa

del 06/10/1983 in atti dal 29/08/1991 n.16591.1/1983 e tale

per costituzione del 06/10/1983 in atti dal 30/06/1987 n.16.591/1983).

Foglio 24 mappale 444 subalterno 2,

(Risultava così distinto per sostituzione riferimenti di mappa del 06/10/1983 in atti dal 29/08/1991 n.16593.1/1983).

Foglio 24 mappale 444 subalterno 1,

(Risultava così distinto per sostituzione riferimenti di mappa del 06/10/1983 in atti dal 29/08/1991 n.16590.1/1983 e tale

per costituzione del 06/10/1983 in atti dal 30/06/1987 n.16.590/1983).

Foglio 24 mappale 444 subalterno 2,

(Risultava così distinto per sostituzione riferimenti di mappa del 06/10/1983 in atti dal 29/08/1991 n.16592.1/1983 e tale

per costituzione del 06/10/1983 in atti dal 30/06/1987 n.16.592/1983).

Foglio 24 mappale 444 ente urbano are 12.02

(Risulta così distinto per tipo mappale del 31/07/1991 in atti dal 06/08/1991 n.13/83 n.4560.1/1991, variazione d'ufficio

in atti dal 18/06/1987 n.18283, frazionamento del 20/09/1983 in atti dal 13/09/1988 n.902009.F01/1983,

variazione del 08/06/1974 in atti dal 10/10/1975 n.12475, variazione d'ufficio del 27/11/1970 in atti dal 14/08/1971

n.1071).

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in

Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge.

Si segnala la corte pertinenziale in proprietà esclusiva di Mq 1.202,00, Ente urbano, distinta al Foglio 24, mappale 444.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

Si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Consorzio "VILLAGGIO RESIDENZIALE - ALTOPIANO MARCONI".

ART.1 dello STATUTO (Costituzione) - E' costituito il Consorzio "VILLAGGIO RESIDENZIALE - ALTOPIANO MARCONI", posto in Comune di Sasso Marconi, frazione Borgonuovo di Pontecchio Marconi, Via Privata Altopiano (in riferimento e conseguenza alle convenzioni di cui ai Rogiti Dott. ***** del 15/11/1962 rep. 24431 matrice 13362 e del 14/01/1964 Rep. 26154 matrice 14301).

Lo scopo del Consorzio è l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, delle fognature, dell'acquedotto e degli impianti tutti a servizio del Villaggio

Residenziale (gas, luce, telefono, illuminazione stradale) per quanto non di competenza delle relative distributrici, nonché lo smaltimento dei rifiuti, lo sgombero della neve, il mantenimento delle zone verdi, del portierato, ecc.

E' altresì scopo del Consorzio l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte quelle opere che potranno essere attuate dalla Proprietà lottizzante o dai suoi aventi causa per una migliore funzionalità residenziale del Villaggio stesso, con riferimento altresì al Centro Residenziale previsto e che il Consorzio stesso delibererà di assumere a proprio carico.

CONFINI

In confine con Via Altopiano, ragioni *****, ragioni *****, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

- *****, nato a ***** per la quota pari ad **1/2 di proprietà;**

- *****, nato a ***** per la quota pari ad **1/2 di proprietà;**

- *****, nato a ***** per la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione;

- *****, nata a ***** per la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i

seguenti passaggi di proprietà:

- Al signor *****
 regime di separazione dei beni e *****
 sopra generalizzato, la quota di 1/2 ciascuno di piena
 proprietà delle due unità immobiliari, gravato da diritto
 di abitazione a favore dei signori ***** e
 ***** sopra generalizzati, è pervenuta per
 assegnazione a socio di cooperativa edilizia atto a
 ministero Notaio ***** del 13/04/2006 Rep.
 9387, trascritto a Bologna - Servizio di Pubblicità
 Immobiliare di Bologna all'articolo Reg. Part. 15964 Reg.
 Gen. 27931 del 27/04/2006, dalla società

 ***** con sede in
 ***** titolare della quota di 1/1 di piena
 proprietà.

- Alla società *****
 generalizzata, all'epoca con sede a Bologna (BO) la piena
 proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi
 verrà edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni
 immobiliari oggetto di presente relazione, all'epoca
 distinta al Catasto Terreni al Foglio 24 mappale 444 era
 pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio
 ***** del 07/07/1977 Rep. 9038, trascritto a
 Bologna - Servizio di Pubblicità immobiliare di Bologna
 all'articolo Reg. Paer. 11526 Reg. Gen, 15902 del

03/08/1977, dalle signore ***** , nata a

***** e ***** , nata a

***** titolari della piena proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i
seguenti gravami:

TRASCRIZIONI:

-Verbale di pignoramento immobili – trascritto presso

l’Agenzia del Territorio di Bologna – servizio di Pubblicità

immobiliare di Bologna all’articolo Reg. Part. 33816 Reg. Gen.

48233 del 10/09/2021,

a favore: ***** , con sede in Milano (MI),

codice fiscale: *****

contro:

***** , nato a ***** ,

codice fiscale: ***** , titolare della quota di 1/2 di

piena proprietà.

***** , nato a ***** ,

codice fiscale: ***** , titolare della quota

di 1/2 di piena proprietà,

Titolo: Atto di pignoramento UNEP Tribunale di Bologna sede:

Bologna (BO) del 10/08/2021 Rep. 5433,

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di
certificazione notarile.

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di

Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna

all'articolo Reg. Part. 352 Reg. Gen. 2899 del 18/01/2012, per

la somma di Euro 1.600.000,00 a garanzia di mutuo di Euro

800.000,00 da restituire in anni 15

A favore: ***** , con sede in Roma (RM),

Codice fiscale: ***** , che elegge domicilio a

Bologna*****;

***** , nato a ***** ,

codice fiscale: ***** , titolare della quota di 1/2 di

piena proprietà.

***** , nato a ***** ,

codice fiscale: ***** , titolare della quota di 1/2

di piena proprietà,

_***** , nato in ***** , c.f.:

***** , titolare del diritto di abitazione,

***** , nata a ***** , c.f.:

***** , titolare del diritto di abitazione.

Titolo: contratto di mutuo del Nota ***** del

11/01/2012 rep. 35892/6092.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di

certificazione notarile.

In calce a detta formalità risulta il seguente annotamento:

-annotamento di proroga durata mutuo a ministero Notaio

***** del 22/12/2015 rep. 34060/21482

all'articolo Reg. Part. 7621 Reg. Gen. 53232 del 29/12/2015.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile post 1967 – immobile irregolare

Indagine URBANISTICA –

I riferimenti essenziali del PSC in adozione sono da ricercarsi nella legislazione urbanistica (legge regionale n. 20/2000), nella pianificazione territoriale sovraordinata (il Piano territoriale di coordinamento provinciale della provincia di Bologna), nel Documento Preliminare del PSC.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 12/02/2020, regolarmente esecutiva, veniva approvata la “VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DEL COMUNE DI SASSO MARCONI” ai sensi della L.R. n. 20/2000 e delle norme transitorie di cui all'art. 3, L.R. n. 24/2017; - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/12/2020 è stata approvata la 8^a Variante al R.U.E. comunale in recepimento della 1^a Variante al PSC; attualmente vige la 9^a Variante al R.U.E..

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico di Sasso Marconi (BO) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza di Costruzione N°72/76 del 31/07/1976;

-Variante essenziale alla Concessione Edilizia Prot. 4832 del 28/07/1977;

-Abitabilità n.3899 del 28/04/1979;

-Concessione di costruzione n°181/93 PUT N° 18122/UT del 10/12/1993.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, si sono riscontrate alcune difformità relativamente al posizionamento di alcune partizione interne al piano terra e nella taverna e parte della mansarda risulta con destinazione differente da quella legittimata, con la creazione anche di un bagno, non presente nello stato legittimo.

Risultano difformi inoltre, alcune aperture e differenti ampiezze del terrazzo al piano primo.

Si specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati al titolo rilasciato risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti interni all'immobile, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare risulta occupato dai signori ***** e ***** titolari del diritto di abitazione in virtù di Atto del Notaio ***** , rep. 9387 reg. gen. 27931 e part. 15964 del 27/04/2006.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da una villa distribuita su due piani fuori terra di circa Mq 337,00 e garage e cantina nel piano in parte seminterrato di circa Mq 52,00, posto nell'area scoscesa della corte di pertinenza esclusiva di Mq 1.202,00.

La proprietà è individuata come lotto n. 76/2 della Lottizzazione.

Il fabbricato, parte di un intervento di lottizzazione privata risalente al 1976, è inserito in un contesto

paesaggistico molto “verdeggiante” e privo di traffico locale.

Finiture. Il fabbricato anche presenta un stato di manutenzione un po' carente nelle finiture, soprattutto pone in evidenza l'esistenza di importanti problematiche di dissesto idrogeologico dell'area di sedime del fabbricato.

Diffuse in tutto l'immobile sono visibili lesioni riferibili allo smottamento del terreno sottostante, che essendo in leggero declivio, trascina l'intera struttura portante non frenata da muro di contenimento a valle.

Le opere appunto da prevedere in questi casi sono il consolidamento del terreno mediante l'inserimento nel terreno di micropali e la realizzazione di muro di contenimento a valle.

Le opere stimate, al fine di porre freno al fenomeno dello smottamento del terreno, previa verifica ed eventuale messa in sicurezza della struttura, ammontano a circa Euro 100.000,00.

Si segnala che nel Regolamento di buona manutenzione del Consorzio del quale fa parte la proprietà immobiliare, si riportano precise indicazioni relativamente ad interventi che modificano paesaggisticamente le corti.

Le lesioni sulla struttura portante e sulle tamponature sono evidenti e distribuite in entrambe i piani; queste purtroppo hanno portato ad altri inconvenienti come le infiltrazioni in quanto, non fanno altro che aprire dei “varchi” al passaggio dell'acqua piovana.

Le opere per le indagini geologiche e geotecniche e la eventuale messa in sicurezza e progettazione di consolidamento, corredate dai necessari calcoli strutturali, depositati e redatti da professionista abilitato, potrebbero aumentare rispetto alla stima dei costi di ripristino statico ed idrogeologico dell'immobile supposti precedentemente in quanto non supportati da precise indagini di merito.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento prodotto da centrale termica a gas di marca "ARCA", posta nel piano seminterrato.

L'impianto attuale fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Al piano terra inoltre, è presente un camino bifacciale posto nell'ampio soggiorno.

Tutti gli impianti rivelano problematiche relative allo stato di manutenzione e necessitano di verifiche puntuali.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Il compendio, costruito nel 1976, presenta caratteristiche edilizie tipiche degli insediamenti periurbani, residenziali, con accessi e servizi di scarsa consistenza seppure dotati di ampie aree di parcheggio e verde privato.

Lo stato di manutenzione esterno del manufatto si presenta di scarso livello ed è da ripristinare.

L'appartamento di circa 337,00 Mq catastali, ha accesso da un ingresso con cancello in ferro e legno, da uno dei vialetti

dal quale si snoda l'insediamento residenziale.

Dalla entrata in parte vetrata, si accede all'ampia area ingresso con soffitto a doppia altezza; a destra si trova uno studio, dal quale si accede poi alla scala a chiocciola ed al vano soggiorno/pranzo con adiacente ampia cucina ed al bagno del piano terra.

Al piano primo sono poste le camere da letto ed i bagni; al piano seminterrato si trova una ampia zona taverna con accesso diretto al giardino prospiciente; comunicante con quest'area ma in parte seminterrati sono presenti l'ampio garage comunicante con la taverna, la cantina e la centrale termica.

La corte esterna di pertinenza esclusiva è interamente recintata, chiarendo che essendo in parte scoscesa ed in parte pianeggiante, non è facilmente accessibile da tutti i lati.

L'isolamento termico dell'appartamento risulta discreto e gli infissi, essendo in legno e vetro camera, risultano dotati di buon taglio termico ed isolamento in generale.

Sia per il ripristino funzionale sia per le eventuali richieste di regolarizzazione delle partizioni interne bisognerà depositare una pratica edilizia; le variazioni necessitano del deposito di una SCIA in sanatoria.

La regolarizzazione dello stato legittimo comporterà la presentazione di una pratica edilizia presso l'Ufficio tecnico del Comune, da parte di un tecnico abilitato iscritto all'Albo.

Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi agli interventi di consolidamento ed alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte dei tecnici abilitati, in quanto sono state abolite le tariffe professionali.

Pertinenze. Pertinenza dell'alloggio risulta essere l'ampio garage posto al piano seminterrato e la Corte esclusiva di circa Mq 1.202,00.

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 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 e con vani di uso comune;

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

CONSISTENZA DEI BENI

CONSISTENZA DEL FABBRICATO:

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, chiarendo che la porzione abusiva ricavata al piano interrato non essendo sanabile in alcun modo, sarà esclusa dalla valutazione, precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
PT-P1	abitazione	337,00	1,00	337,00
PT/ int	posto auto/cantina	52,00	0,60	31,20
PT	Corte escl.	1.202,00	10% fino a 25mq+2%	26,04

Totale commerciale circa Mq 394,24

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 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 e la

scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 15%.

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. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori.

Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo.

Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2021 della provincia di BOLOGNA, Comune di Sasso Marconi, Loc. Borgonuovo, abitazioni da ristrutturare, valori medi €/mq. 2.000,00 ÷ 2.600,00.

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

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 compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Compendio immobiliare m² **394,24** x €/m² 2.300,00 = € 906.752,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 910.000,00 per l'intero.**

Essendo il bene, gravato da diritto di abitazione si procede a determinare il valore di nuda proprietà dell'immobile sottraendo il valore del bene per l'intero dal valore di usufrutto (per determinare il valore del diritto di abitazione).

Proprietari dell'usufrutto vitalizio per l'intero dell'immobile:

- ***** , nato ***** il 21/07/1939, c.f.: ***** , per la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione;

- ***** , nata a ***** il 05/11/1941, c.f.: ***** , per la quota pari ad 1/2 di diritto di abitazione.

Dalle tabelle di rif. dell'anno 2022 risulta quanto segue:

Età dell'intestatario avente diritto di abitazione con età più giovane (*****), nata nel 1941) pari a 81 anni.

Da cui si rileva il Valore di Usufrutto in Euro 227.500,00, determinato con un tasso di interesse legale del 1,25% ed un coefficiente moltiplicatore pari a 20.

Detraendo quindi dal valore del bene per l'intero, pari ad Euro 910.000,00 – il valore di Usufrutto vitalizio si ottiene un valore di **Euro 682.500,00.**

Detraendo il 15% circa (€ 682.500,00 - € 102.375,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

€ 580.000/00

(euro cinquecentottantamila/00)

* * *

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 07/05/2022

(Arch. Antonella BODENIZZA)