

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 439/2019**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\*\*\*

**LOTTO VENTUNO**

Creditore procedente

**Udienza 07.07.2022**

Contro

**Ore 10:00**

Debitore esecutato

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 24.02.2022  
(comunicazione tramite PEC il 01.03.2022), nominava una terna di Consulenti

Tecnici:

- Ing. Daniela Della Croce; per gli immobili di via Marconi in Bologna,  
nonché di tutti gli immobili siti in Pianoro in via Guzzano e via F.lli

Dall'Olio.

- lo scrivente Arch. Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia Bologna al n.3393 e con studio in Bologna; per gli  
immobili siti in via Boldrini in Bologna e via della Libertà a Pianoro.

- Arch. Daniela Giannini; per la restante parte in Pianoro.

Lo scrivente invia accettazione telematica dell'incarico, in data 01.03.2022.

\* \* \*

L'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente incarico di rispondere al seguente  
quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei  
documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile,

CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al

Giudice quelli mancanti e inidonei).

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 parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing., ecc o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali di 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 giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonchè 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 sub 3;

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 ICI a titolo di esempio) 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 testé 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. 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;

11. Depositare una relazione scritta entro trenta 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.

12. Predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe detta certificazione sia necessaria.

\* \* \*

Un **primo accesso** agli immobili, siti in Comune di Bologna e Comune di Pianoro - è avvenuto, vista la diversa collocazione, in date diverse. Presente ai sopralluoghi l'Avv. :::::////::::: incaricata dal Sig. :::::////::::: (Soggetto esecutato) – con esclusione dell'unità immobiliare sita in Bologna in via

Dell'Oro n.9. Si allega all'elaborato peritale copia del verbale redatto in occasione del sopralluogo (All.00).

\* \* \*

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 Bologna e del Comune di Pianoro, con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

### **PREMESSA**

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Licenza edilizia, Concessione, Dia,

Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato dell'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, escludendo dal confronto

tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver

determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare

l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare

tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DEL PIGNORAMENTO**

Con verbale di pignoramento (contenuto nel fascicolo), trascritto a Bologna il

20.11.2019 presentazione n. :::::////: al Reg.Gen.n. :::::////: e

Reg.Part.n. :::::////:, sono stati pignorati al Sig. :::::////: (:::::////:)

- Soggetto esecutato - le quote di proprietà dei beni oggetto di procedura a

favore di :::::////::: (:::::////:::) ad istanza :::::////::: (per Avv.

:::::////:::), con Studio a Latina.

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune

di Bologna e Comune di Pianoro e così identificati nella predetta nota di

trascrizione.

**UNITA' NEGOZIALE n.1**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna – via G. Marconi**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	158	193	3		C1		27 mq.		
2	158	193	97		C2		6 mq		
3	158	193	109		A10		11,5vani		
4	158	193	111		A10		7 vani		
5	158	193	112		A10		5,5 vani		

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Bologna – via Boldrini**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
6	159	32	27		A3		5,5 vani		
7	198	20	1		C1		14 mq		
8	198	20	15		C2		6 mq		
9	202	369	3		A3		7 vani		
10	210	28	17		C6		13 mq		
11	210	28	29		A3		5 vani		
12	224	237	43		A3		5 vani		
13	238	193	8		A2		5,5 vani		

14    **238**    **193**    **11**            C6            14 mq

15    **231**    **96**    **1**            A4            5 vani

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro – via Guzzano; via F.lli

Dall'Olio; via Della Libertà; via Roma

**n.**    **Fgl**    **mapp**    **sub**    **zc**    **Cat**    **Cl**    **Cons.**    **Sup. Cat**    **Ren.€**

16    **63**    **137**    **8**            C6            12 mq

17    **63**    **137**    **9**            C6            11 mq

18    **63**    **189**                    A3            3,5 vani

19    **63**    **195**    **3**            A2            11,5vani

20    **63**    **195**    **4**            C6            29 mq

21    **63**    **197**    **1**            A2            11,5vani

22    **63**    **197**    **2**            C6            29 mq

23    **63**    **137**    **1**            A4            4 vani

24    **63**    **137**    **2**            A4            3,5 vani

25    **63**    **137**    **3**            A4            5 vani

26    **63**    **137**    **4**            A4            3,5 vani

27    **63**    **179**                    C1            77 mq

28    **64**    **402**    **63**            C1            84 mq

29    **64**    **402**    **7**            C6            14 mq

30    **64**    **402**    **8**            C6            13 mq

31    **64**    **402**    **9**            C6            15 mq

32    **64**    **402**    **15**            C6            21 mq

33    **64**    **402**    **16**            C6            16 mq

34    **64**    **402**    **17**            C6            15 mq

35    **64**    **402**    **18**            C6            15 mq



36	64	402	38	A4	3 vani
37	64	402	39	C6	23 mq
38	64	402	40	C6	26 mq
39	64	402	41	C6	24 mq
40	64	402	43	C6	24 mq
41	64	402	44	C6	23 mq
42	64	402	45	A3	5,5 vani
43	64	402	46	A3	5,5 vani
44	64	402	47	A3	6,5 vani
45	64	402	48	A3	4,5 vani
46	64	402	49	A3	5,5 vani
47	64	402	50	A3	5,5 vani
48	64	402	51	A3	6 vani
49	64	402	52	A3	5,5 vani
50	64	402	53	A3	4,5 vani
51	64	402	54	A3	7 vani
52	64	402	55	A3	6 vani
53	64	402	56	A3	5,5 vani
54	64	402	57	A3	5,5 vani
55	64	402	58	A3	6 vani
56	64	402	59	A3	3 vani
	64	402	60		
57	64	402	61	A3	3 vani
	64	402	62		
58	64	402	42	C2	60 mq

59	64	402	37	C1	141 mq
----	----	-----	----	----	--------

64	402	64
----	-----	----

**UNITA' NEGOZIALE n.2**

**Proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro

n.	Fgl	mapp	sub	zC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
----	-----	------	-----	----	-----	----	-------	----------	-------

1	63	71	4		C2		446 mq		
---	----	----	---	--	----	--	--------	--	--

63	71	5
----	----	---

**UNITA' NEGOZIALE n.3**

**Diritto di usufrutto per l'òa quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI** – Comune di Pianoro

n.	Fgl	mapp	sub	zC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
----	-----	------	-----	----	-----	----	-------	----------	-------

1	63	181	1		A2		14,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

2	63	181	2		C6		23 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

3	63	199	1		A2		11,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

4	63	199	2		C6		54 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

5	63	183	1		A2		14,5vani		
---	----	-----	---	--	----	--	----------	--	--

6	63	183	1		C6		23 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

7	63	201	1		A2		12 vani		
---	----	-----	---	--	----	--	---------	--	--

8	63	201	2		C6		29 mq		
---	----	-----	---	--	----	--	-------	--	--

\* \* \*

Visto il compendio immobiliare (*unità negoziale n.1 dal n.6 al n.17 compresi e dal n.23 al n.26 compresi*), assegnatogli dall'ill.mo GE, per redigere perizia

di stima, il CTU ritiene opportuno suddividerli in NUMERO UNDICI LOTTI

Alla luce della nomina multipla, e dovendo rispettare una continuità numerica

con gli altri CTU incaricati, i suddetti lotti avranno una numerazione dal

LOTTO NUMERO DODICI al LOTTO NUMERO VENTIDUE.

\* \* \*

**- LOTTO VENTUNO -**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** del Soggetto esecutato di porzione di edificio a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di procedura è una unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano primo (scala esterna con ballatoio comune al civico n.11); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato ed una autorimessa in edificio indipendente. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.9 (catastralmente via Della Libertà snc); l'autorimessa catastralmente via Di Guzzano snc.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, da visura effettuata in data 14.03.2022 (All.01), risultano catastralmente così identificati

**CATASTO FABBRICATI e TERRENI - Comune di Pianoro beni**

intestati:

– :::::////:::::(Soggetto esecutato), nato a Bologna (BO) il :::::////:::::

(:::::////:::::) **proprietà per 1/1 (intero).**

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Pianoro (BO)**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	63	137	3		A4	3	5 vani	77/77 mq	204,00
2	63	137	9		C6	2	11 mq	11 mq.	45,45

Porzione di edificio a destinazione residenziale; unità immobiliare ad uso

residenziale, posta al piano primo (scala esterna con ballatoio comune al civico n.11) e costituita da ingresso su soggiorno/pranzo (con angolo cottura), disimpegno/corridoio, sala da pranzo, numero due camere e bagno (finestrato); completano il compendio un vano ad uso cantina al piano interrato ed una autorimessa in edificio indipendente. L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n.9 (catastalmente via Della Libertà snc – appartamento; via Di Guzzano snc-autorimessa).

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 72,00 per l'unità immobiliare, circa mq. 8,00 mq. per il vano cantina; circa 13 mq per l'autorimessa.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali di intestazione, indicati nella visura catastale, e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **CONCORDANO con quanto oggetto di procedura.**

\* \* \*

Si segnala che nella planimetria catastale non risulta aggiornato l'indirizzo. Risulta ancora indicato via Della Libertà snc (residenza); via Di Guzzano snc (autorimessa). L'aggiornamento sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \*

Nell'elaborato planimetrico del 1993 risulta essere presente un BCNC (corte comune) con sub.7. Dall'accesso al portale Sister dell'Agenzia del Territorio tale sub non risulta esistere.

Pure l'estratto di mappa non risulta essere conforme allo stato attuale dei luoghi e dovrà essere aggiornato a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario.

Risulta errato anche l'indirizzo del sub.10 (BCNC) e dell'elaborato planimetrico dove è indicato via di Guzzano 46, da aggiornare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario in concorso con gli altri condomini..

### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del fabbricato, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

In particolare, come da elaborato planimetrico, le aree cortilive comuni individuate con i sub. 10.

### **CONFINI**

Parti comuni, muri perimetrali dell'edificio, salvo altri e come meglio in fatto.

### **VINCOLI ED ONERI**

Non è costituito Condominio ed a specifica domanda non vengono segnalate spese in comune o somme a debito verso gli altri condomini. Gestione parti comuni a rotazione.

### **PROPRIETÀ**

**CATASTO FABBRICATI** del Comune di Pianoro beni intestati:

- .....//.....(Soggetto esecutato), residente a ..... in via .....

n..... - nato ..... il ....., (.....//.....) **proprietà per**

**1/1(intero).**

### PROVENIENZA DEL BENE

- Pervenuto al **Sig.** .....//..... (Soggetto esecutato) ed alla Sig.ra .....//..... (Soggetto non esecutato), per la piena proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, per successione di .....//..... (deceduta il 25.11.2003); successione per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Dott.ssa .....//..... in data .....//..... rep. .....//..... trascritta in data .....//..... al n. .....//..... (come indicato nella relazione ipo-catastale in fascicolo).
- Pervenuto al Soggetto esecutato, per la quota di piena proprietà di 1/1 (intero) in virtù di ATTO di DIVISIONE a rogito del Notaio Dott. ....//....., di Milano, in data .....//..... rep. ....//..... e trascritto a Bologna in data .....//..... al n. ....//..... -(All.08)

### STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisizione (Atto di divisione) del bene oggetto di procedura il Soggetto esecutato dichiarava, come da titolo di provenienza in allegato (All.08), di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ipo-catastale (datata 16.01.2020), depositata dai Creditori precedenti e parte integrante di questa relazione il compendio dei beni pignorati risulta gravato nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., è legittimato alla **sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie.**

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** iscritta a Bologna il 23.07.2008 al n. ....//:..... a favore

di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato - a garanzia di mutuo

fondario. Gravante immobili in Comune di Pianoro Foglio 64 part.402 sub

36, 37 e 42; foglio 63 part. 137 subb. 2, 3, 4, 1 e part. 179.

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il 16.04.2009 al n. ....//:..... a favore

di Istituto di Credito e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/2 (un

mezzo) - derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data

....//:..... rep. ....//:...... Gravante immobili in Comune di Bologna

Foglio 158 part.193 subb. 109 e 112; immobili in descrizione ; altri beni

omissis.

**Ipoteca legale:** iscritta a Bologna il 13.09.2010 al n. ....//:..... a favore di

....//:..... e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero) - derivante

da “art.77 c1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ed art.50” emessa

in data 15.07.2010 rep.106091/122. Gravante sugli immobili in descrizione

(non grava sui beni in comune di Bologna foglio 158 part. 194 sub.195, 196,

111 e 197); altri beni omissis.

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il 12.10.2011 al n. ....//:..... a favore

di Creditore Procedente e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero)

- derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data

....//:..... rep. ....//:...... Gravante sugli immobili in descrizione;

immobili in Comune di Bologna foglio 158 part.193 subb.109 e 112; altri beni

omissis.

**Ipoteca legale:** iscritta a Bologna il 26.05.2015 al n. ....//:..... a favore di

....//:..... e contro Soggetto esecutato per la quota di 1/1 (intero) - derivante

da ruolo (ex art.77 del DPR 602/73) emessa in data 22.05.2015 rep.

651/12215. Gravante sugli immobili in descrizione; immobili in Comune di

Bologna foglio 158 part.193 subb.109 e 112; altri beni omissis.

### **Trascrizioni**

**Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data 20.11.2019 ai nn.

56704/38490 – Verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello

di Bologna in data 14.10.2019 rep. 10447 - a favore del Creditore Procedente

ed a carico del Soggetto esecutato per la piena proprietà di 1/1 (intero) -

Gravante sugli immobili in descrizione; immobili in Comune di Bologna

foglio 158 part.193 subb.109 e 112.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta

Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la

vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del

trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L.

n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per gli

immobili oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare – A4 - destinazione residenziale - € 34.272,00

Unità immobiliare -C6 – autorimessa - € 7.635,60

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### **Destinazione urbanistica**

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono così individuati dalla

normativa vigente del Comune di Pianoro (BO):

- PSC – TAV. 1.1 – Classificazione del territorio



AVN – Aree di valore naturale e ambientale (art.29 del PSC)

- PSC – TAV. 1.2 – Tutele geologiche, morfologiche, idrauliche e idrogeologiche.

Fasce di tutela fluviale (art.48 del PSC)

- PSC – TAV. 1.3 – Confronto tra i perimetri dei territori urbanizzati.

Aree ricadenti nelle zone di tutela del PSC (PTCP)

- RUE – TAV. T – Classificazione del territorio

AVN – Aree di valore naturale ed ambientale (art.49 del RUE)

\* \* \*

### **Indagine edilizia**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione antecedente al 01.09.1967.**

A seguito di accesso atti al Comune di Pianoro (PG 5826/22) sono stati forniti allo scrivente i seguenti titoli edilizi (All.06).

- *Trattasi di immobile ricostruito coi danni di guerra. Il nulla osta, citato nel Condonò, del 1952 NON E' REPERIBILE IN ARCHIVIO, come da dichiarazione del Comune di Pianoro (All.06).*

- **Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723– 1- Fabbricato principale: difformità nella posizione delle aperture sia al piano terra sia al piano primo; costruzione di una scala esterna per accesso al seminterrato ad uso cantine, realizzato planimetricamente diverso da quanto previsto. 2 – Box prefabbricato in lamiera a due falde. 3 – Manufatto in legno con copertura ad una falda. – Rilasciata il 17.07.1989 – **STATO LEGITTIMO**

\* \* \*

Autorizzazione Abitabilità ed usabilità, non richiesta.

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 12.04.2022), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) reperito presso gli archivi del Comune di Pianoro (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condono). Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.

Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004); non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.

Lo stato di fatto dei luoghi risulta essere **conforme**, per l'appartamento, all'elaborato planimetrico allegato al titolo legittimo.

\* \* \*

In riferimento all'autorimessa questa risulta essere difforme da quanto riportato nel titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723), le difformità sono rappresentate nell'elaborato di rilievo (ALL.07): diverse le dimensioni e la copertura a due falde è stata sostituita da una copertura ad una falda. Allo stato

attuale della normativa vigente la situazione non può essere sanata e si dovrà

ripristinare, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, lo stato dei

luoghi e riportare l'autorimessa alle dimensioni licenziate.

**Addossata all'autorimessa è stata realizzata, senza titolo, una recinzione**

**con COPERTURA IN ONDULINE IN AMIANTO. Sarà necessaria la**

**demolizione della struttura precaria e con copertura potenzialmente**

**pericolosa.**

**Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la demolizione previo**

**incarico a Ditta specializzata che valuti lo stato di conservazione e la**

**conseguente modalità di demolizione.**

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, nell'unità immobiliare residenziale, durante il

rilievo sommario queste non incorrono in sanzione e sarà necessario, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere, in occasione della

presentazione di un titolo edilizio che interessi l'unità immobiliare oggetto di

perizia, all'individuazione di tali difformità e rappresentarle graficamente.

\* \* \*

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere

anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere

all'Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la

presentazione sono attualmente circa € 30,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti

edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o

necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

Per l'autorimessa saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli

interventi edili necessari per il ripristino. Saranno a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario tutte le incombenze relative alle pratiche edilizie

necessarie, che dovranno essere indicate dall'Amministrazione al momento

dell'intervento. Visto il tipo di struttura, vista la necessita di demolirne una

porzione e che potrebbe venirne compromessa l'intera struttura, vista la

necessità di demolire la tettoia costruita in aderenza, sarà a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario, previa consultazione di un Tecnico di fiducia

incaricato a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di verificare se sia

opportuna la demolizione totale e la ricostruzione secondo le caratteristiche e

dimensioni legittimate o l'intervento locale.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato che esegua tutte le necessarie incombenze professionali: progettuali

e di direzione lavori. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario

le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e

degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero

rendere necessari per la presentazione; questi oneri non sono quantificabili in

quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, gli aggiornamenti catastali.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi

diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello

Docfa e 100€ per il Pregeo); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile

gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

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.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (All.11) rilasciato in data 31.05.2022, codice identificativo N. 07336-326281-2022, redatto dall'Arch. Luca Brunamonti (numero accreditamento 07336), valevole fino al giorno 31.05.2032 - **Classe Energetica G.**;

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo (12.04.2022) l'unità immobiliare ed autorimessa risultano occupate con titolo, registrato in data 03.06.2011; contratto con rinnovo automatico in mancanza di disdetta almeno sei mesi prima della scadenza. Canone annuo € 5.400,00 annuo, con aggiornamento annuo del 75% della variazione Istat.

A seguito di adempimenti successivi il **contratto è prorogato fino al 07.05.2023**

\* \* \*

Il Custode, Avv. Francesco Mercuri, ha inviato **in data 01.06.2022 disdetta**

**al contratto** in essere. Come da sua indicazione l'immobile è da considerarsi

libero al decreto di trasferimento se questo verrà aggiudicato in data

successiva al 07.05.2023; in caso contrario la liberazione dell'immobile sarà

*a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Pianoro – Loc. Pianoro Vecchio – via Pietro Nenni n. 5,7, 9 e 11

(Catastalmente via Della Libertà snc)

Trattasi di edificio di due piani fuori terra con piano interrato per cantine;

edificio inserito in una ampia corte comune; completano il complesso due

edifici indipendenti, realizzati in legno e copertura in lamiera con destinazione

autorimesse.

Edificio con struttura in muratura; coperto a falde con struttura in legno;

finitura delle facciate ad intonaco civile tinteggiato, da rivedere e con evidenti

danneggiamenti per infiltrazioni di umidità di risalita. Il tutto in un scadente

stato di conservazione, in linea con la vetustà dell'edificio e con la scarsa

manutenzione nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano primo

(scala esterna con ballatoio comune al civico n.11) e costituita da ingresso su

soggiorno/pranzo (con angolo cottura), disimpegno/corridoio, sala da pranzo,

numero due camere e bagno (finestrato); completano il compendio un vano ad

uso cantina al piano interrato ed una autorimessa in edificio indipendente.

L'edificio è sito in Comune di Pianoro - loc. Pianoro Vecchio – via Pietro

Nenni n.9 (catastalmente via Della Libertà snc – appartamento; via Di Guzzano snc-autorimessa).

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 72,00 per l'unità immobiliare, circa mq. 8,00 mq. per il vano cantina; circa 13 mq per l'autorimessa.

### **Appartamento**

L'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione in linea con la vetustà dell'edificio, ma in uno stato di conservazione abitabile; è evidente, comunque, la necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

- Pareti sono intonacate e tinteggiate; con necessità di manutenzione ordinaria;

- Pavimenti del tipo a marmette tipiche degli anni '50 in tutto l'alloggio, ad esclusione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica; necessitano di interventi di manutenzione.

- Portoncino di ingresso non blindato; porte interne in legno verniciato, in linea con la vetustà dell'immobile; le ferramenta, al sopralluogo, presenti e funzionanti.

- Gli infissi esterni sono in legno (verniciato) con vetro singolo; esternamente scuri in legno. Il tutto in uno stato di conservazione in linea con la vetustà. In un'ottica di risparmio energetico, oltre che per lo stato di conservazione, è probabile a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, la sostituzione integrale degli infissi.

- impianto elettrico, realizzato sia sotto traccia che esterno, è presente in tutti i vani; funzionante al sopralluogo; utenza attiva; non è stata reperita alcuna certificazione di conformità dell'impianto.

- Cucina, con parete attrezzata (in nicchia) rivestita in ceramica; tutte le

utenze funzionanti al sopralluogo; nessuna certificazione impiantistica

reperita.

- Bagno (finestrato) necessita di un evidente intervento di manutenzione;

completo di ogni elemento e con vasca; rubinetteria presente e funzionante

al sopralluogo; utenza attivata, non è stata reperita alcuna certificazione di

conformità.

- Riscaldamento con impianto individuale costituito da stufa con

alimentazione a gas. Acqua calda sanitaria con boiler con alimentazione

elettrica. Nessuna certificazione reperita per entrambi gli impianti.

### **Cantina**

Vi si accede da un ampio spazio comune scoperto e coperto.

- Porta in grigliato di legno; ferramenta funzionante e chiusura con lucchetto;

- Impianto elettrico funzionante;

- Pareti fortemente danneggiate da infiltrazioni di umidità; pavimento in

battuto; il tutto in precario stato di conservazione; il tutto in uno stato di

evidente necessità d'intervento manutentivo.

### **Autorimessa**

- Vi si accede dalla corte comune. Presenta una struttura in legno con coperto

ad una falda in lamiera; portone di accesso a due ante in legno; impianto

elettrico presente. Da sanare a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario,

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito 12.04.2022), è stato

eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato



di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.

Sono state riscontrate alcune difformità agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723) reperito presso gli archivi del Comune di Pianoro (BO).

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato cartaceo in allegato al titolo edilizio legittimo (Condonò). Si segnala che l'elaborato planimetrico, allegato al titolo legittimo, non riporta alcuna quota per il piano interrato.

Alcune difformità così individuate rientrano nelle tolleranze del 2% (tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/2011 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004); non costituiscono violazione edilizia e non incorrono in sanzioni secondo la normativa vigente.

Lo stato di fatto dei luoghi risulta essere **conforme**, per l'appartamento, all'elaborato planimetrico allegato al titolo legittimo.

\* \* \*

In riferimento all'autorimessa questa risulta essere difforme da quanto riportato nel titolo edilizio legittimo (**Licenza edilizia in Sanatoria** – (ai sensi della L. n. 47/1985) - P.G. 011491 del 30.09.1986 n.1723), le difformità sono rappresentate nell'elaborato di rilievo (ALL.07): diverse le dimensioni e la copertura a due falde è stata sostituita da una copertura ad una falda. Allo stato attuale della normativa vigente la situazione non può essere sanata e si dovrà ripristinare, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, lo stato dei luoghi e riportare l'autorimessa alle dimensioni licenziate.

**Addossata all'autorimessa è stata realizzata, senza titolo, una recinzione**

con COPERTURA IN ONDULINE IN AMIANTO. Sarà necessaria la

demolizione della struttura precaria e con copertura potenzialmente

pericolosa.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la demolizione previo

incarico a Ditta specializzata che valuti lo stato di conservazione e la

conseguente modalità di demolizione.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, nell'unità immobiliare residenziale, durante il

rilievo sommario queste non incorrono in sanzione e sarà necessario, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, procedere, in occasione della

presentazione di un titolo edilizio che interessi l'unità immobiliare oggetto di

perizia, all'individuazione di tali difformità e rappresentarle graficamente.

\* \* \*

Nel caso, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, si voglia procedere

anche alla richiesta di SCCEA i diritti di segreteria da corrispondere

all'Amministrazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, per la

presentazione sono attualmente circa € 30,00.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli adeguamenti

edili/impiantistici, il reperimento di tutte le certificazioni indispensabili o

necessarie per la richiesta di SCCEA.

\* \* \*

Per l'autorimessa saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli

interventi edili necessari per il ripristino. Saranno a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario tutte le incombenze relative alle pratiche edilizie

necessarie, che dovranno essere indicate dall'Amministrazione al momento

dell'intervento. Visto il tipo di struttura, vista la necessita di demolirne una

porzione e che potrebbe venirne compromessa l'intera struttura, vista la

necessità di demolire la tettoia costruita in aderenza, sarà a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario, previa consultazione di un Tecnico di fiducia

incaricato a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di verificare se sia

opportuna la demolizione totale e la ricostruzione secondo le caratteristiche e

dimensioni legittimate o l'intervento locale.

\* \* \*

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato che esegua tutte le necessarie incombenze professionali: progettuali

e di direzione lavori. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario

le competenze professionali del tecnico, incaricato dall'Aggiudicatario, e

degli altri tecnici incaricati, sempre dall'Aggiudicatario, che si dovessero

rendere necessari per la presentazione; questi oneri non sono quantificabili in

quanto oggetto di libero mercato.

\* \* \*

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario, gli aggiornamenti catastali.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario il pagamento dei relativi

diritti di segreteria (attualmente € 50,00 per la presentazione del modello

Docfa e 100€ per il Pregeo); sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile

gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

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.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Ai fini della Legge 46/90 e successive modifiche si dichiara che gli impianti sono di vecchia realizzazione e in ordine ai quali non ci si assume alcuna garanzia neppure l'obbligo di consegna di alcuna documentazione in materia di sicurezza e conformità.

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

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **Criteri di misurazione della consistenza commerciale**

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

comune.

Riferimento al D.P.R. N.138 del 23.03.1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96- In particolare con riferimento All."C".

### **Criteri generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

### **Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P,**

#### **T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)**

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma dei della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con

spessore massimo 50 cm.

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

proprietà e con vani di uso comune.

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

principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i

vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non

direttamente comunicanti con i vani principali.

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

superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con

i vani principali.

- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici

dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i

vani principali.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la

superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio

diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata

di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

La superficie commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica

categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei

locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella

misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento. La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

### **Consistenza commerciale del bene oggetto di stima**

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
App. P1	mq. 72,00	100%	mq. 72,00
Cantina Pint	mq. 8,00	25%	mq. 2,00
<b>TOTALE Superficie commerciale</b>			<b>mq. 74,00</b>
<b>Autorimessa (a corpo)</b>			<b>Mq. 12,00</b>

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

### **STIMA DEL BENE**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

**Criterio di stima adottato**

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo 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 agisce con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

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 comparabili per caratteristiche ed appetibilità al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima. La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa, inoltre, su valori desumibili da pubblicazioni specializzate (dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI; dall'Associazione Professionale FIAIP; Borsinoimmobiliare.it.*

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, riferiti al secondo semestre del 2021 - Comune di Pianoro (BO) - Zona



Centrale/Capoluogo (Pianoro Vecchio e Pianoro Nuovo) – Codice: B1

Destinazione: Residenziale – Tip. Prevalente: Abitazioni di tipo economico

- Abitazioni di tipo economico – normale

- minimo: 1.500,00 € massimo: 1.900,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Osservatorio immobiliare 2021 - FIAIP – report settembre 2020 -Marzo

2021 – Comune di Pianoro - Capoluogo

- Compravendita Abitazioni – Da ristrutturare

- minimo: 1.100,00 € massimo: 1.400,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Borsinoimmobiliare.it - Comune di Pianoro - Zona: Capoluogo (Pianoro Vecchio e Pianoro Nuovo) Centro – Abitazioni di tipo economico

- Abitazioni in stabili di seconda fascia (in stabili di qualità **inferiore alla media** alla di zona)

- Appartamenti - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 1.414,00 €/mq e massimo 1.678,00 €/mq.

Effettuata l'indagine tra gli operatori del settore operanti in zona, la consultazione dei dati autorevoli sopra indicati, il confronto con offerte di mercato comparabili e con l'esperienza acquisita il CTU ha proceduto alla formulazione di una propria valutazione di stima.

### **Valutazione del bene**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione, della situazione del

mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del

bene oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, del suo stato di

conservazione, della necessità di intervento a sanatoria a totale onere e carico

del futuro aggiudicatario ed alla luce delle ricerche di mercato che lo scrivente

ha effettuato nel settore immobiliare, con analisi di fonti informative indirette

hanno condotto ad individuare e determinare in **€/mq 1.500,00**

**(millecinquecento/00)** l'equo valore commerciale afferente gli immobili

oggetto della presente stima.

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

mercato:

Alloggio e annessi                      mq. 1.500,00 x €/mq. 74 =                      € 111.000,00

Autorimessa (a corpo)              mq. 12,00    €    8.000,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è di

€ 119.000,00 (centodiciannovemila/00).

**Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio**

**è di € 119.000,00 (centodiciannovemila/00).**

*La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo*

anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

\*\*\*

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da

porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente*

*riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita

giudiziaria; il mercato immobiliare; il contesto in cui l'immobile si trova; lo

stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche

intrinseche, della necessità di intervento a sanatoria e ripristino a totale onere

e carico del futuro aggiudicatario e della non immediata disponibilità per il

contratto di locazione. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore

di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 15%*

che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 119.000,00 x 15% (a dedurre) =€ 17.850,00

€ 119.000,00- € 17.850,00 =€ 101.150,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio è di

€ 101.150,00 (centounmilacentocinquanta/00).

**Arrotondato per eccesso € 101.000,00 (centounmila/00)**

\* \* \*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato

di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con

criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della

consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un

significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato

scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo

scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in

perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di

calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del

bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 06 giugno 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

**ELENCO ALLEGATI**

0. Copia verbale di primo accesso (12.04.2022)

- Atto di Costituzione del Soggetto esecutato

1. Visure catastali (agg.14.03.2022)

- Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa

3. Elaborato planimetrico

4. Planimetria catastale

5. Inquadramento urbanistico

6. Precedenti edilizi

7. Rilievo sommario (12.03.2022)

8. Note di trascrizione e Visure ipotecarie

- Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)

9. Copia atti di provenienza del bene

10. Contratto di locazione

11. Attestati di certificazione energetica (APE)

Documentazione fotografica ( n° 7 pagine – n° 14 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

**CONSEGNATI A PARTE**

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie (foglio giallo)

- Attestati Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)

- N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- perizia con nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Copia APE (Pdf);