

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N. 257/2020**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEL 15-12-2021

\* \* \*

**PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI



\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

**Verbale di pignoramento immobiliare N. ---- del data 02/10/2020, sono stati pignorati i seguenti beni immobili, a favore di -----:**

*per la piena proprietà:*

N.C.E.U. del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO)

**Foglio 23**

- **Mapp. 107 sub. 9 (abitazione)**, Via della Pieve n. 1;
- **Mapp. 118 sub. 10 (abitazione)**, Via della Pieve n. 1;
- **Mapp. 118 sub. 7 (corte esclusiva)**.

*Si segnala che non risulta pignorato i bene allibrato al N.C.E.U. di San Benedetto Val di Sambro al **Foglio 23, Mapp. 107, Sub 8** (catastalmente B.C.N.C centrale comune ai sub. 9 e 10) .*

**Si ritiene di dovere inserire anche questo bene all'interno del lotto di vendita in quanto:**

- *rappresenta una pertinenza del bene principale*
- *vengono chiaramente trasferiti all'esecutat*

*nell'Atto di vendita del Dott. Tommaso Gherardi, Notaio in*

*Bologna, in data 22 febbraio 2006 rep. n. 45743/1939 (vedi allegati)*

N.C.T. del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO)

- **Foglio 16**
- **Mapp. 658-659**
- **Foglio 23**
- **Mapp. 97-100-79-80-82-98-99-102-105-106-108-109-124-143-144-180-300-429-687-688-689**



- **Foglio 34**
- **Mapp. 104**

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Via della Pieve n. 1 – Piena  
proprietà di intero fabbricato con corte pertinenziale (catastralmente costituito da due unità immobiliari), ad uso civile abitazione, su quattro livelli ( piano terra, primo, secondo e seminterrato) composto da portico, n. 3 soggiorni, n. 2 cucine abitabili, dispensa, n. 4 disimpegni, guardaroba, soppalco-pluriuso, lavanderia, n. 9 bagni, n. 7 camere da letto, cantina, centrale termica e corte pertinenziale esclusiva al piano terra; oltre a particelle di terreni agricoli ed edificabili, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 465 per l'abitazione, una superficie catastale di circa mq. 87.173 per il terreno agricolo e la corte pertinenziale e una superficie catastale di circa mq. 2.000 per il terreno edificabile.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**N.C.E.U.** del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) beni intestati a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
23	107	9	Via della Pieve n. 1, S1-T-1		D/10			1.096,00
23	107	10	Via della Pieve n. 1, T-1-2		A/3	2	6 vani	309,87

**N.C.T.** del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) beni intestati a:



## 1. ----- – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
23	97		Bosco ceduo	1 ha 02 are 18 ca	3	4,22	1,58
	100		Bosco ceduo	26 are 50 ca	3	1,09	0,41
	79		Bosco ceduo	43 are 30 ca	2	2,91	1,34
	80		Bosco ceduo	1 ha 24 are 70 ca	3	5,15	1,93
	82		Semin arbor	45 are 54 ca	2	5,88	16,46
	98		Bosco ceduo	05 are 20 ca	3	0,21	0,08
	99		Bosco ceduo	1 ha 22 are 20 ca	3	5,05	1,89
	102		Semin arbor	08 are 60 ca	2	1,11	3,11
	105		Semin arbor	82 are 16 ca	2	10,61	29,70
	106		Semin arbor	06 are 36 ca	2	0,82	2,30
	108		Bosco ceduo	03 are 48 ca	3	0,14	0,05
	109		Semin arbor	35 are 70 ca	2	4,61	12,91
	124		Bosco ceduo	60 are 20 ca	2	17,47	8,06
	143		Bosco ceduo	39 are 20 ca	3	1,62	0,61
	144		Bosco ceduo	12 are 90 ca	2	0,87	0,40
	180		Bosco ceduo	07 are 85 ca	4	0,20	0,12
	300		Semin arbor	06 are 91 ca	2	0,89	2,50
	429		Bosco ceduo	20 are 77 ca	3	0,86	0,32
	687		Bosco ceduo	1 ha 87 are 78 ca	3	7,76	2,91
	688		Bosco ceduo	01 are 00 ca	3	0,04	0,02
	689		Bosco ceduo	00 are 70 ca	3	0,03	0,01
34	104		Cast Frutto	28 are 50 ca	2	3,68	0,29

**N.C.T.** del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) beni intestati a:



1. ----- – Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----;

2. -----, nato a Copparo (FE) il 03/10/1945, C.F.: VNC CST 45R03

C980S – Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----

;

3. ----- – Proprietà per 1/2;

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
16	658		Seminativo	10 are 0 ca	2	1,29	3,62
	659		Seminativo	10 are 0 ca	2	1,29	3,62

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

*Si segnala che non risulta pignorato il bene allibrato al N.C.E.U. di San*

*Benedetto Val di Sambro al Foglio 23, Mapp. 107, Sub 8 (catastralmente*

*B.C.N.C centrale comune ai sub. 9 e 10) .*

**Si ritiene di dovere inserire anche questo bene all'interno del lotto di**

**vendita in quanto:**

- rappresenta una pertinenza del bene principale
  - vengono chiaramente trasferiti all'esecutata Sig.ra ----- nell'Atto di
- vendita del Dott. -----, Notaio in Bologna, in data 22 febbraio 2006

rep. n. -----

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

Nella presente vendita sono compresi le comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione, in particolare:

Foglio 23 mappale 107 subalterni:

- 7 b.c.n.c. corte comune ai subalterni 9 e 10



- 8 b.c.n.c. centrale termica comune ai subalterni 9 e 10

In particolare vengono richiamate tra le parti le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio interrato di rete distribuzione acqua potabile e gas a favore di HERA S.p.A. e a carico dei mappali 82-99-105-106-109-124-429-687 del foglio 23

### VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato quanto segue:

- l'unità immobiliare e terreni pignorati, sono nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra ----- e occupata col marito non esecutato e tre figli (L'abitazione).

### CONFINI

In confine con torrente Sambruzzo, strada comunale da Montefredente, strada vicinale di San Benedetto Qualto, beni ----- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa per più lati, beni -----, beni ----- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa, beni ---- -- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa, Rio Spino, beni ----- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa, beni ----- o suoi aventi causa, causa, beni ----- o suoi aventi causa, salvo altri.

### PROPRIETÀ

Abitazione e terreni agricoli:

Sig.ra ----- – Piena proprietà dell'intero bene.

Terreni edificabili (Particella 658 e 659):

Sig.ra ----- – Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----;

Sig. ----- – Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----; Sig.

----- – Proprietà per 1/2 – Piena proprietà dell'intero bene.



**PROVENIENZA DEL BENE**

Dal Sig. -----, con atti di compravendita del Notaio Dott. ----- di Bologna del 22 febbraio 2006 rep. n. -----, Nell'atto di compravendita l'esecutata Sig.ra ----- dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni. I terreni edificabili dalla Sig.ra -----, con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Bologna del 26 maggio 2007 rep. n. -----

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile allegata:

- Servitù di passaggio interrato di rete distribuzione acqua potabile e gas a favore di ----- e a carico dei mappali 82-99-105-106-109-124-429-687 del foglio 23
- (riportato nell'atto di provenienza del Notaio Dott. ----- di Bologna del 22 febbraio 2006 rep. n. -----)
- Verbale di pignoramento immobiliare N. ----- del data 02/10/2020.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 6483 rilasciata in data 21 gennaio 1998;
- Concessione Edilizia N. 6484 rilasciata in data 11 febbraio 1998;



- D.I.A. Prot. N. 3323 del 3 maggio 2006;

- D.I.A. Prot. N. 6645 del 30 agosto 2006;

- D.I.A. Prot. N. 851 del 3 febbraio 2007;

- D.I.A. Prot. N. 2697 del 21 aprile 2007;

- D.I.A. Prot. N. 7543 del 17 ottobre 2007;

- D.I.A. Prot. N. 4497 del 28 giugno 2010;

- D.I.A. Prot. N. 6193 del 3 settembre 2010;

- Certificato di abitabilità Prot. N. 1183 del 16 febbraio 2008  
(relativamente al sub. 9 in utilizzo come agriturismo).

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modeste modifiche interne
- Modifiche esterne prospettiche (chiusura/aperture forature esterne.

E' possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuova Abitabilità e nuovo accatastamento. Il

costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa

€ 2.000,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche, oneri ed

eventuali sanzioni afflittive. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere

per il ripristino della conformità edilizia.

*L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino.*

*della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo*

*accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli*

*organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede*

*di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.*

I terreni edificabili (con capacità edificatoria di 0,25/mq.), come da C.D.U.





allegato sono identificati nel piano regolatore come di seguito elencato:

**R.U.E. Var. 2019 Approvato**

**Foglio 16 Mappale 658** ricade in:

- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - Art. 135.5
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Pianori di versante e aree di pendio

**Foglio 16 Mappale 659** ricade in:

- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - Art. 135.5
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Pianori di versante e aree di pendio

**P.S.C. Approvato**

**Foglio 16 Mappale 658** ricade in:

- Pianori di versante e aree di pendio
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - (Art. 27.5)

**Foglio 16 Mappale 659** ricade in:

- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - (Art. 27.5)
- Pianori di versante e aree di pendio

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile e terreni sono nella disponibilità dell'esecutata

Sig.ra ----- e occupata insieme al nucleo familiare (l'abitazione). *Ai fini*



della presente stima il bene verrà libero al decreto di trasferimento.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato abitazione, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, consta di tre piani fuori terra oltre uno seminterrato, struttura portante in muratura/pietra, solai in latero-cemento, esternamente tutta in pietra a vista, copertura a falde e manto di copertura in coppi. Il bene si presenta in ottime condizioni di manutenzione e con finiture buone.

L'unità immobiliare è provvista di n. 3 porte di ingresso senza citofono e tiro.

L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

#### PIANO TERRA

- Portico
- N. 2 soggiorni
- Cucina
- Disimpegno
- N. 3 Bagni
- Camera da letto
- N. 2 Scale di collegamento interno al piano primo
- Scala di collegamento al piano seminterrato

#### PIANO PRIMO

- Soppalco - pluriuso
- Disimpegno
- Guardaroba
- N. 4 Bagni
- N. 3 camere da letto



- Scala di collegamento al piano secondo

#### PIANO SECONDO

- Disimpegno
- Bagno

- N. 3 camere da letto

#### PIANO SEMINTERRATO

- Disimpegno

- Soggiorno

- Cucina

- Bagno

- Dispensa

- Lavanderia

- Cantina

- Centrale termica.

Tutti i locali al piano terra sono pavimentati con ceramica/cotto e legno. I

bagni e le cucine hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza

interna variabile da circa mt. 2,50 a circa mt. 2,80 . Le finestre sono in legno

- con vetro camera - e provviste di scuri in legno. Le porte sono in legno. Le

pareti divisorie interne sono in muratura/pietra, intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare in parte è provvista di riscaldamento con caldaia e

produzione acqua calda autonomo con termo in acciaio di colore bianco. Le

finiture e lo stato di manutenzione sono buone.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Relativamente al sub 9, l bene oggetto della presente vendita è in possesso di

tutta la documentazione in merito alle dichiarazioni di conformità, ai sensi



del L. 46/90, depositate presso il Comune di Bologna con Certificato di abitabilità Prot. N. 1183 del 16 febbraio 2008.

Relativamente al sub 10, Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme 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" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle 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 cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:

- Per il 25% per 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 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

*Piena proprietà*

Abitazione (sub. 8-9-10)	circa mq.	465,00
Corte pertinenziale (sub 7) + terreni agricoli	circa mq.	87.173,00
N. 2 particelle terreno edificabile	circa mq.	2.000,00

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.

**STIMA DEL BENE**



**Criterio di stima adottato:** per la determinazione del valore commerciale dei

beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del

metodo di raffronto, ovvero  **sintetico-comparativo**.

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 e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la

situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più

probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il

valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima

applicando una riduzione pari al 30% del valore presunto di mercato causa la

mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-

edilizia, la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più

competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei

Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori

immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2020, visti i risultati

delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona,



sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Abitazione	€.	500.000,00
Corte pertinenziale + terreni agricoli	€.	20.000,00
N. 2 particelle terreno edificabile	€.	<u>35.000,00</u>
VALORE COMM. DELL'INTERO BENE	€.	555.000,00*
<b>VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30%)</b>	<b>€.</b>	<b>388.500,00*</b>

**(euro trecentoottantottomilacinquecento/00)**

(\*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

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 Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "no 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 ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 15 dicembre 2022.



L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

(Geom. Cristian Cesari)

