

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 228/22 R.G.Es.

promosso da

Creditore Procedente

(Avv. ti ---- - ----)

Contro

Esecutati

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEPOSITATA IL 28.04.2023 PER

ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO

PREMESSA

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 dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore di --- (c.f. ----), trascritto a Bologna il 24.10.2022 al Reg. Part. n. 38975 e Reg. Gen. n. 54954 e successiva estensione de pignoramento del 05.07.2024 trascritta a Bologna il 12.09.2024 al Reg. Part. n. 31471 e Reg. Gen. n. 42468 contro ---- e ---, per la quota di proprietà superficaria di ½ ciascuno, sono stati pignorati i

Roberta Monti
Architetto

seguenti beni immobili:

- Fabbricato urbano ad uso abitativo distribuito al piano terra e primo in

San Giovanni in Persiceto (Bo) frazione di San Matteo della Decima via

Calcina Vecchia n. 13;

- Porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile distribuito al piano terra e

primo in San Giovanni in Persiceto (Bo) frazione di San Matteo della

Decima via Calcina Vecchia n. 13/A (civico catastale);

- Area Urbana n San Giovanni in Persiceto (Bo) frazione di San Matteo

della Decima via Calcina Vecchia n. 13/A.

Nella Nota di Trascrizione del 24.10.2022 e del 12.09.2024 i beni in oggetto sono così identificati:

▪Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) - Foglio 19

Particella 184 Sub 2 – Natura A3 Abitazione di tipo economico -

Consistenza vani 5,5 – Piano T-1 - via Calcina Vecchia n. 13/A;

▪Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) - Foglio 19

Particella 19 Sub 16 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse -

Consistenza mq 87 – Piano T-1 - via Calcina Vecchia n. 13/A;

▪Catasto Fabbricati – Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) - Foglio

19 Particella 184 Sub 1 – Natura F1 Area Urbana- Consistenza mq 6 –

Piano T - via Calcina Vecchia n. 13/A.

▪Ulteriori informazioni: Gli immobili sono pignorati per tutta ed intera la

piena proprietà dei beni costruiti su terreno di proprietà del --- (ovvero per

la proprietà superficiaria).

Trattandosi di n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo con relativo

accessorio e pertinenza, **si dispone la vendita in un UNICO LOTTO.**

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fabbricato urbano ad uso abitativo distribuito al piano terra e primo e relativa pertinenza quale area urbana; porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile distribuito al piano terra e primo, in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) frazione di San Matteo della Decima via Calcina Vecchia n. 13/A e 13 (civici catastali) di complessivi, rispettivamente pari a ca. mq 72,00, 6,00 e mq 104,00 in proprietà superficaria (terreno di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto).

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto, intestati a " ---- - per la quota di proprietà superficaria di 1/2 e --- - per la quota di proprietà superficaria di 1/2 " come segue:

CATASTO FABBRICATI

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
19	184	2	-	T-1	Via Calcina Vecchia n. 13/A	A/3	3	vani 5,5	mq 72	€610,71

Totale escluse aree

scoperte: mq 72

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
19	184	1	-	T	Via Calcina Vecchia n. 13/A	F/1	-	mq 6	-	-

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
----	-------	-----	----	---	-----------	------	-----	-------	----------	---------

Roberta Monti
Architetto

19 19 16 - T-1 Via Calcina Vecchia n. 13 C/6 2 mq 87 mq 105 €336,99

Entrambi gli immobili insistono su area di proprietà del --- (c.f. ---).

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato abitativo è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 19 Part. 184 Qualità Ente Urbano superficie mq 41.

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato accessorio è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 19 Part. 19 Qualità Ente Urbano superficie mq 123.

La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo è corrispondente allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'immobile ad uso stalla/fienile è corrispondente allo stato di fatto.

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'immobile ad uso abitativo risulta pari a € 102.599,28; la base imponibile dell'immobile ad uso stalla/fienile risulta pari a € 56.614,31.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle Note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano; l'atto di pignoramento del 24.10.2022 non concorda con la relativa Nota di Trascrizione in quanto gli immobili di cui al Foglio 19 Part. 184 Sub 2 e Foglio 19 Part. 19 Sub 16 sono individuati in piena proprietà anziché in proprietà superficiaria.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali a

norma di legge o per destinazione.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.

VINCOLI E ONERI

Gli immobili oggetto di stima alla data del sopralluogo risultano occupati da cose e arredi; gli immobili sono occupati dall'esecutata Sig.ra --- e da un figlio, a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (si rimanda al capitolo ATTI PREGIUDIZIEVOLI di cui alla certificazione notarile agli atti).

Per quanto riguarda la proprietà superficiaria si rimanda al capitolo riguardante la PROPRIETA'.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il --- è risultato che l'Ente vanta crediti per totali € 693,45 comprendenti tre annualità di canoni comprensivi di mora (anni 2017, 2018 e 2021).

CONFINI

Il fabbricato ad uso abitativo e la porzione di fabbricato accessorio in oggetto confinano con parti comuni, beni terzi e salvo altri .

PROPRIETÀ

Il fabbricato abitativo e relativa pertinenza e la porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile oggetto di stima appartengono al Sig. --- e alla Sig.ra --- per la quota di proprietà superficiaria di 1/2 ciascuno.

Entrambi gli immobili insistono su area di proprietà del --- .

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili pignorati sono pervenuti, così come riportano anche le relazioni notarili agli atti, in forza di :

Roberta Monti
Architetto

•Atto Notaio --- di Finale Emilia (Mo) del 20.12.2006 Rep. n. 39738/10221

trascritto a Bologna il 18.01.2007 ai nn. 3991/2687.

In tale atto si precisa che il venditore ha avuto in concessione ventinovenne il terreno sul quale sono costruiti i fabbricati dal --- in forza di scrittura privata conservata dal Notaio --- in data 31.05.2006 Rep. n. 56009/24973 trascritta a Bologna il 21.06.2006 al n. part. 23864; il rinnovo è stato fatto dal 29.09.2005 fino al 29.09.2034 (il rinnovo è stato fatto anche a titolo di rettifica del periodo pregresso e con l'atto in questione si è inteso anche sanare il periodo di godimento intercorrente fra la scadenza del precedente contratto e il periodo di decorrenza del nuovo).

Il canone annuo è fissato in €0,366 per mq e per anno di terreno occupato per un totale di €51,64; il canone unitario si eleva a €0,721 per mq e per anno se la proprietà del fabbricato o parte di esso passa a persona non partecipante.

Alla scrittura privata suddetta è allegata una planimetria che mostra il perimetro quotato dei corpi di fabbrica, il perimetro dell'area di *stillicidio* corrispondente a ml 1,14 e la corte di pertinenza; sul lato verso ovest del fabbricato abitativo è individuata l'area corrispondente alla particella 184 sub 1.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare che tale area è stata inclusa nella proprietà adiacente di cui alla Part. 19 Sub 7, 8, 9; in occasione dell'accesso agli atti presso il --- è stato possibile accertare che con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 21.12.2015 è stata revocata parzialmente la Concessione di cui alla scrittura privata conservata dal Notaio --- in data 31.05.2006 limitatamente alla porzione di cui alla Part.

Roberta Monti
Architetto

184 Sub 1.

Nella scrittura privata suddetta si precisa che allo scadere della concessione sia per decorrenza del termine che per risoluzione della concessione il --- ha la facoltà di acquistare i fabbricati costruiti per un prezzo pari ai $\frac{3}{4}$ del loro valore di perizia.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Proprietari superficiali per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli immobili pignorati sono il Sig. --- e la Sig.ra --- che dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo ai beni in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti allegata al pignoramento del 24.10.2022:

▪ pignoramento del 19.09.2022 rep. 8756 Ufficiale Giudiziario di Bologna, trascritto in data 24.10.2022 ai nn. 54954/38975, a favore di --- con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265 grava beni in San Giovanni in Persiceto (Bo) via Calcina Vecchia n. 13/A: CF foglio 19 mapp. 184 Sub 2 (ex mapp. 19 sub 14) cat. A/3 vani 5,5 piano T-1 e mapp. 19 sub 16 cat. C/6 mq 87 piano T-1; a carico di --- e --- ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria;

▪ ipoteca giudiziale iscritta in data 29.03.2012 ai nn. 12797/1786 in forza di atto giudiziario del 21.06.2011 rep. 821/11 Tribunale di Modena a favore di --- con sede in Modena c.f. 80015510367 domicilio ipotecario eletto non indicato in nota, grava beni in San Giovanni in Persiceto (Bo) via Calcina Vecchia n. 13 e 13/A: CF foglio 19 mapp.184 sub 2 cat. A/3 vani 5,5 piano T-1 e mapp. 19 sub 16 cat. C/6 mq 87 piano T-1 (più area urbana al mapp.

Roberta Monti
Architetto

184 sub 1); a carico di --- per la quota di ½ della proprietà superficiaria;

▪ ipoteca legale iscritta in data 30.06.2010 ai nn. 31017/6522 cancellata con annotazione n, 6183 del 07.10.2021 – cancellazione totale;

▪ ipoteca volontaria iscritta in data 18.01.2007 ai nn. 3992/832 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.12.2006 rep.

39739/10222 Notaio --- di Finale Emilia a favore di --- con sede in Modena c.f. 01153230360 domicilio ipotecario eletto: Modena via S. Carlo

n. 8/20, grava beni in San Giovanni in Persiceto (Bo) via Calcina Vecchia n.

13: CF foglio 19 mapp.19 sub 14 cat. A/3 vani 5,5 piano T-1 e mapp. 19 sub 16 cat. C/6 mq 87 piano T-1; a carico di --- e --- ciascuno per la quota di ½

di proprietà superficiaria;

Si segnalano, inoltre:

▪ atto giudiziario del 17.01.2019 rep. 276 Tribunale di Bologna trascritto in data 11.02.2019 ai nn. 6733/4492 provvedimento di assegnazione in

godimento della casa familiare a favore di --- e contro --- riguarda abitazione su proprietà superficiaria dei seguenti immobili in San Giovanni

in Persiceto (Bo) via Calcina Vecchia n. 13/A-13: CF foglio 19 mapp.184 sub 2 cat. A/3 vani 5,5 piano T-1 e mapp. 19 sub 16 cat. C/6 mq 87 (più area

urbana al mapp 184 sub 1);

▪ atto giudiziario del 03.07.2020 rep. 8157 Tribunale di Bologna trascritto in data 30.07.2020 ai nn. 33240/21806 decreto di sequestro conservativo a

favore di --- e contro --- riguarda proprietà superficiaria dei seguenti immobili in San Giovanni in Persiceto (Bo) via Calcina Vecchia n. 13: CF

foglio 19 mapp.184 sub 2 cat. A/3 vani 5,5e mapp. 19 sub 16 cat. C/6 mq 87 (più area urbana al mapp 184 sub 1).

Roberta Monti
Architetto

In capo ai beni in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti allegata all'estensione del pignoramento del 05.07.2024 :

▪ pignoramento in estensione del 05.07.2024 rep. 5058 Ufficiale Giudiziario di Bologna, trascritto in data 12.09.2024 ai nn. 42468/31471 a favore di --- con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, a carico di --- e --- per la quota di ½ ciascuno della proprietà superficaria, grava immobile in San Giovanni in Persiceto (Bo) Via Calcina Vecchia n. 13/A: CF foglio 19 mapp. 184 sub 1 cat. F/1 mq 6 piano T;

▪ decreto di sequestro conservativo trascritto in data 30.07.2020 ai nn. 33240/21806, in forza di atto giudiziario del 03.07.2020 rep. 8157 Tribunale di Bologna, a favore di --- e a carico di --- per la quota di ½ della proprietà superficaria, grava immobile in San Giovanni in Persiceto (Bo) Via Calcina Vecchia n. 13: CF foglio 19 mapp. 184 sub 1 cat. F/1 mq 6, più beni omissis;

• ipoteca giudiziale iscritta in data 29.03.2012 ai nn. 12797/1786, in forza di atto giudiziario del 21.06.2011 rep. 821/11 Tribunale di Modena, a favore di --- con sede in Modena c.f. 80015510367, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, a carico di --- per la quota di ½ della proprietà superficaria, grava immobile in San Giovanni in Persiceto (Bo) Via Calcina Vecchia n. 13/A: CF foglio 19 mapp. 184 sub 1 cat. F/1 mq 6 piano T, più beni omissis;

• ipoteca legale iscritta in data 30.06.2010 ai nn. 31017/6522, cancellata con annotazione n. 6183 del 07.10.2021 (cancellazione totale);

• ipoteca volontaria iscritta in data 18.01.2007 ai nn. 3992/832, in forza di

Roberta Monti
Architetto

atto del 20.12.2006 rep. 39739/10222 Not. --- di Finale Emilia, a favore di

--- con sede in Modena c.f. 01153230360, domicilio ipotecario eletto:

Modena Via San Carlo n. 8/20, a carico di --- e --- per la quota di ½

ciascuno della proprietà superficiaria, grava immobile in San Giovanni in

Persiceto (Bo) Via Calcina Vecchia n. 13: CF foglio 19 mapp. 19 sub 14 cat.

A/3 vani 5,5 piano T-1, più beni omissis.

Si segnala:

• provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto

in data 11.02.2019 ai nn. 6733/4492, in forza di atto giudiziario del

17.01.2019 rep. 276 Tribunale di Bologna a favore di --- e a carico di ---

per la quota di ½ del diritto di abitazione su proprietà superficiaria, grava

immobile in San Giovanni in Persiceto (Bo) Via Calcina Vecchia n. 13/A:

CF foglio 19 mapp. 184 sub 1 ente urbano, più beni omissis.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle relazioni

notarili agli atti.

REGIME FISCALE

La proprietà superficiaria degli immobili oggetto di pignoramento è a favore

del Sig. --- e della Sig.ra --- per la quota di ½ ciascuno; la vendita dei beni

sarà soggetta a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale

vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San

Giovanni in Persiceto risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il RUE del Comune di San Giovanni in

Persiceto (Associazione Intercomunale Terre d'Acqua) approvato con

Roberta Monti
Architetto

D.C.C. N° 39 del 07.04.2011 aggiornato con D.C.C. N° 78 del 20.12.2022

la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è sita all'interno degli "Ambiti AC-1 – Ambiti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato" di cui all'art. 38 della normativa (si rimanda anche agli art. 70 e 67).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'immobile abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 30.03.2023 dall'Arch. --- codice identificativo N° 07336-425868-2023 numero di accreditamento 07336 valevole sino al giorno 30.03.2033.

Classe Energetica G.

L'immobile ad uso stalla /fienile (catastale) non necessita di certificazione energetica secondo la DGR n. 1275/2015 (All. A art. 1 punto 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA. Il fabbricato abitativo e la porzione di fabbricato ad uso stalla/fienile oggetto di pignoramento sono stati costruiti antecedentemente al 1967: dall'archivio delle pratiche edilizie non sono emersi titoli edilizi: la ricerca è stata effettuata accedendo anche all'archivio del --- che ha prodotto diversi atti di rinnovo della Concessione a partire dall'anno 1877; per dichiarare la legittimità degli immobili è stato necessario accedere anche all'archivio delle planimetrie storiche del Catasto di Bologna.

Per entrambi gli immobili si sono rinvenute le planimetrie d'impianto che legittimano la loro consistenza:

- per il fabbricato abitativo si fa riferimento alla planimetria del 14.10.1939 Scheda n. 19060134 (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 2);

- per il fabbricato accessorio si fa riferimento alla planimetria del 14.10.1939 Scheda n. 19060137 (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 1); successiva scheda n. 5357 del 1954 che rappresenta l'immobile nella sua consistenza attuale a seguito di frazionamento dall'unità principale di cui al Sub 1 precedente (identificativi catastali Foglio 19 Part. 19 Sub 5).

Per entrambi gli immobili lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale (per l'abitazione depositata il 24.01.2011 e per l'accessorio depositata il 23.10.2006).

Dal confronto fra lo stato legittimo di cui alle planimetrie d'impianto è emerso quanto segue:

- per il fabbricato abitativo: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità delle altezze interne; difformità delle aperture esterne; in generale l'edificio appare interessato da rifacimenti inerenti la manutenzione straordinaria con interessamento anche delle strutture;
- per il fabbricato accessorio; difformità planimetrica per inserimento di una scala dal piano terra al piano primo; difformità delle aperture esterne riguardanti l'apertura della seconda e terza campata al piano primo lato nord; in generale l'edificio appare interessato da rifacimenti inerenti la manutenzione straordinaria con interessamento anche delle strutture.

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) e, a titolo puramente informativo, le difformità riscontrate sono sanabili facendo riferimento all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 per le difformità grafiche e all'art. 104 del RUE per le *difformità edilizie minori*,

Roberta Monti
Architetto

ovvero riferite a “....*interventi edilizi abusivi di minore entità ultimati entro il 16 aprile 1999....*”. Le ulteriori difformità sono sanabili con la presentazione di CILA a sanatoria e se, riguardanti interventi di rilevanza strutturale, con presentazione di SCIA a sanatoria; la sanzione è variabile in riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme urbanistiche ed edilizie. Tali indicazioni debbono intendersi “ salvo diverse disposizioni” .

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni in oggetto sono risultati occupati dalla Sig.ra --- (esecutata) e da un figlio; sono presenti cose e arredi.

In merito all'area urbana di cui al Sub 1 si ricorda che è stata incluso nella proprietà adiacente di cui alla Part. 19 Sub 7, 8, 9; in occasione dell'accesso agli atti presso il --- è stato possibile accertare che con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 21.12.2015 è stata revocata parzialmente la Concessione di cui alla scrittura privata conservata dal Notaio --- in data 31.05.2006 limitatamente alla porzione citata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui sono posti gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nella frazione di San Matteo della Decima, in zona semiperiferica, distante dal centro circa 500 ml, in direzione nord-ovest verso la frazione di Crevalcore.

L'ambito territoriale è a destinazione residenziale, con prevalenza di villette mono o plurifamiliari.

FABBRICATO ABITATIVO

Il fabbricato è una costruzione monofamiliare che si sviluppa su 2 piani, piano terra e primo, ovvero zona giorno e zona notte.

Al piano terra è presente l'ingresso con vano scala (il vano sottoscala è un

Roberta Monti
Architetto

ripostiglio), un vano destinato a pranzo-soggiorno su cui affaccia il cucinotto; il primo piano è composto da 2 camere da letto e un bagno al quale si accede direttamente da una delle 2 camere.

L'altezza dei vani al piano terra è pari a 2,98 ml ca; l'altezza dei vani al piano primo è pari a 2,91 ml ca.

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura; il paramento murario è ad intonaco non tinteggiato; la copertura è 2 falde, la struttura è in latero-cemento e il manto è in laterizio.

Finiture. La pavimentazione è costituita da piastrelle di graniglia; solo il bagno è piastrellato con ceramica, materiale che costituisce anche il rivestimento del medesimo ambiente e del cucinotto; la scala per il primo piano ha alzate e pedate in graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno verniciato con vetro semplice; gli infissi esterni sono tapparelle in plastica; il portoncino d'ingresso è a vetri con telaio in alluminio; le finestre hanno doppio infisso in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato.

Impianti. L'impianto elettrico è perlopiù sottotraccia; il riscaldamento è autonomo e avviene con caldaia a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria; i radiatori sono in ghisa, non sono presenti valvole termostatiche; nel vano pranzo-soggiorno e nella camera matrimoniale sono presenti 2 split per il condizionamento con macchina esterna posta sul retro del fabbricato.

In estrema sintesi,

- il fabbricato ad uso abitativo oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione scarse, sia per l'interno che per l'esterno;
- funzionalità della destinazione specifica: buona rapportata alla

Roberta Monti
Architetto

dimensione che è alquanto ridotta;

- appetibilità complessiva dell'immobile: scarsa.

FABBRICATO ACCESSORIO

Il fabbricato, alquanto obsoleto, è addossato ad un'altra costruzione che è stata completamente ristrutturata e che appartiene ad altra proprietà; si sviluppa su 2 piani, piano terra e primo. In tempi recenti è stato oggetto di ristrutturazione che, però, non risulta completata; i muri, i solai e le aperture testimoniano lavorazioni non terminate ad esclusione della copertura con struttura in legno a vista che, invece, risulta recuperata

Il piano terra si presenta come un unico vano, con una scala in legno al grezzo posta sul lato sinistro che permette di raggiungere il primo piano anch'esso costituito da un unico grande vano.

Il primo piano è caratterizzato da una pavimentazione alquanto sconnessa e instabile; è costituita da mattoni che appoggiano direttamente sui travetti sottostanti senza alcun vincolo strutturale (i mattoni costituiscono anche la pavimentazione del piano terra); le pareti interne ed esterne sono in muratura al grezzo e le aperture sono prive di infissi; al piano primo sono costituite da tamponamenti provvisori.

Si segnala che il manto di copertura è in laterizio con sottostanti lastre ondulate il cui materiale di composizione non è riconoscibile; internamente è presente un assito a vista.

L'altezza al piano terra è pari a 2,90 ml ca; l'altezza del primo piano non è stata verificata per la precarietà del solaio/piano di calpestio (dalla planimetria catastale l'altezza minima in gronda sarebbe pari a ca. ml 2.06 e l'altezza massima al colmo sarebbe pari a ca. ml 3.51).

Roberta Monti
Architetto

La copertura è a 3 falde; è presente l'impianto elettrico realizzato esternamente.

In estrema sintesi,

- il fabbricato accessorio oggetto di stima si presenta al grezzo, sia per l'interno che per l'esterno;
- funzionalità della destinazione specifica: buona;
- appetibilità complessiva dell'immobile: buona per la dotazione di superficie da abbinare all'abitazione, anche perché è raggiungibile da percorso carrabile.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA 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 dell'immobile ad uso abitativo è stata determinata comprendendo:

Roberta Monti
Architetto

- per intero la superficie lorda, 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

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
184	2	Abitazione	72,42	1,00	72,42
184	1	Area di stillicidio	6,00	-	-

La superficie commerciale complessiva dell'immobile ad uso abitativo si assume in cifra tonda pari a mq 72,00.

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
19	16	Stalla/Fienile	103,72	1,00	103,72

La superficie commerciale complessiva dell'immobile accessorio si assume in cifra tonda pari a mq 104,00.

STIMA DEI BENI

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 9 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 10%.

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.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito, in modo limitato, di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

Roberta Monti
Architetto

- appartamento di mq 80 in Comune di San Giovanni in Persiceto frazione Decima, stato buono-abitabile, riscaldamento autonomo, con balcone, 1 bagno, angolo cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, 2 camere, offerto a €130.000,00 (circa €/mq 1.625,00).

Le informazioni suddette necessitano di un “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 nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2022: Comune di San Giovanni in Persiceto – Frazione San Matteo della Decima, Amola, Budrie - abitazioni, “buono stato” valore minimo €/mq 800,00 valore massimo €/mq 1.300,00 ;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell’Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2022, Comune di San Giovanni in Persiceto, San Matteo della Decima Zona OMI E1 abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale, valori medi €/mq 650,00 ÷ 1.300,00.

La valutazione degli immobili 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 dei beni.

Abitazione mq 72,00 x €800,00/mq = €57.600,00

Stalla/fienile mq 104,00 x €200,00/mq = €20.800,00

Considerata la proprietà superficaria si ritiene che il valore di mercato degli

Roberta Monti
Architetto

immobili, a corpo, risulti pari a €59.000,00; detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene in cifra tonda € 53.000,00, pertanto si ha:

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA : Il valore dei beni è stimato a corpo e non a misura in € **53.000,00 (eurocinquantatremila/00)**

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 28.04.2023 (aggiornamento in data 11.10.2024 per estensione del pignoramento)

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti