

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA A. MIRABELLI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 149/2023 R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 25/03/2024**

**Procedente**

**Ore 10:40**

contro

**LOTTO UNICO**

**Esecutato**

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà** di porzioni di fabbricato urbano in San Pietro in Casale (BO), via Di Vittorio n.6/A, costituite da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra con ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, un bagno, di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 59 (superficie utile m<sup>2</sup> 52,50); e da una unità immobiliare, comunicante con l'abitazione, ad uso autorimessa (catastalmente C/6) – destinazione d'uso urbanistico-edilizia legittima "laboratorio con attiguo ripostiglio/cantina" – di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 17 (superficie utile m<sup>2</sup> 15,60), avente accesso, oltre che dall'unità abitativa mediante porta di collegamento interna, anche direttamente dalla corte comune al piano terra.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale, intestati a:  
ESECUTATO – Proprietà 1/1;  
e identificati come segue:

· Foglio 57 Part. 652 Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 86,76, via Giuseppe di Vittorio Piano T; l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

· Foglio 57 Part. 652 Subalterno 9, Categoria A, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 59 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 59 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 325,37, via Giuseppe di Vittorio Piano T; l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area di sedime del fabbricato (identificativo di progetto fabbricato 1A ex Licenza Edilizia n.8648 del 14/12/1972) risulta censita al mappale 652 del foglio 57 Ente Urbano di 03 are e 72 centiare.

Ulteriori mappali correlati <sup>1</sup>: mappale 283 del foglio 57 Ente Urbano di are 31 e 91 centiare; mappale 306 del foglio 57 Ente Urbano di are 03 e 72 centiare e mappale 651 del foglio 57 Ente Urbano di are 03 e 72 centiare: tutti concorrono alla costituzione della corte di pertinenza del complesso edificato facente capo alla originaria lottizzazione Berselli di tre fabbricati (per la costruzione di n.21 appartamenti e laboratori artigianali) prevista nell'allora vigente P.R.G..

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010), si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la NON conformità delle planimetrie (Presentazioni 04/11/1977 prot.n.289 e

<sup>1</sup> cfr "Atto di pignoramento immobiliare 12/05/2023 trascritto a Bologna in data 07/06/2023, all'art. 26995/20104 inerente "*complesso immobiliare sito in Comune di San Pietro in Casale (BO), costituito da tre fabbricati aventi accesso dalla via San Alberto e Di Vittorio, denominati 3/C (il fabbricato occidentale) – 2/B (il fabbricato centrale) et 1/A (il fabbricato orientale)*".

prot.n.281) delle unità immobiliari allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 07/02/2024 e più precisamente per la presenza di una porta di collegamento tra le due unità immobiliari non graficizzata negli elaborati agli atti e per la graficizzazione di una partitura non strutturale nell'autorimessa e di una partitura a serramento in legno vetrato a due ante tra l'antibagno e il soggiorno-pranzo.

Da aggiornare, se del caso, a totale cura e spese dell'aggiudicatario

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

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

Con riferimento all'atto di pignoramento summenzionato c'è **corrispondenza** sostanziale fra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

#### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITÀ DEGLI**

##### **ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità dell'esecutato.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

È compresa la comproprietà, pro-quota, delle parti comuni del fabbricato, tali a norma di legge e di regolamento di condominio ed in particolare:

- unitamente a tutti i condomini del fabbricato di via Di Vittorio n.6/A, dell'ingresso, scale, vano scale;
- unitamente a tutti i condomini dell'intero complesso edilizio, del terreno sottostante e circostante i tre fabbricati, nonché del vano autoclave e relative attrezzature posto al piano terra del fabbricato 3/C.

E tutto come meglio richiamato nell'atto di compravendita, Notaio

\_\_\_\_\_, del 14/05/2003, rep.94889/21899 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 05/06/2003 al n.27037 del registro generale e al n.17414 del registro particolare.

L'immobile in oggetto è trasferito nello stato di fatto e di diritto nel quale esso attualmente si trova, con ogni aderenza, sovrastanza e pertinenza, infissi e seminfissi, usi e comunioni, azioni, ragioni e diritti spettanti alla parte venditrice stessa, servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile, oltre a quelli urbanistici e quanto di seguito meglio esemplificato.

L'unità immobiliare fa parte di un organismo edilizio per il quale risulta costituito il soggetto giuridico "Condominio Melaverde", via S.Alberto-via Di Vittorio, 40018 San Pietro in Casale (BO).

Di seguito si riporta quanto trasmesso dallo studio di amministrazione del condominio relativamente al consuntivo per l'esercizio ordinario precedente 2022/2023 (periodo 01/07/2022 – 30/06/2023) e per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024 (periodo 01/07/2023 – 30/06/2024) ripartito per unità con l'indicazione della quota di millesimi attribuita per la contabilizzazione della spesa.

Per l'esercizio ordinario precorso 2022/2023, complessivamente, all'unità immobiliare di ESECUTATO compete consuntivamente, quanto alle

voci di spesa e di attribuzione di costi (mill), come di seguito elencato:

Unità	Spese proprietà per millesimi	Spese generali per millesimi	Generali parti uguali	Spese scala per millesimi	Spese tecniche 110% parti uguali	Oblazione SCIA/CILA CIV.6/A-B	Personali e rimborsi
APP Esecutato	152,82 (33,00)	59,35 (33,00)	15,86 (1)	84,65 (33,00)	39,81 (1)	957,66 (1)	303,60
Unità	Consumo personale acqua	TOTALE SPESE	Riporto anno precedente	Versato	--	--	TOTALE A DEBITO
APP Esecutato	16,32	1.630,17	1.558,21	341,17	--	--	-2.847,21

Per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024, complessivamente, all'unità immobiliare di ESECUTATO compete preventivamente, quanto alle voci di spesa e di attribuzione di costi (mill), come di seguito elencato:

Unità	Spese proprietà per millesimi	Spese generali per millesimi	Generali parti uguali	Spese scala per millesimi	Spese tecniche 110% parti uguali	Consumo personale acqua	TOTALE PREVENTIVO
APP Esecutato	156,42 (33,00)	59,40 (33,00)	15,71 (1)	132,38 (33,00)	39,81 (1)	30,00	393,91
Unità	--	--	Saldo anno precedente	--	--	--	TOTALE DOVUTO
APP Esecutato	--	--	2.847,21	--	--	--	3.241,12

Quanto sopra riportato sortisce una spesa consuntiva all'attualità così definita: a saldo per l'esercizio ordinario 2022/2023 (periodo 01/07/2022-30/06/2023) comprensivo del saldo per gli esercizi precedenti di € 2.847,21 (a debito).

Con riferimento invece al bilancio preventivo si riporta il dato di sintesi per l'esercizio ordinario "2023/2024" (periodo 01/07/2023-30/06/2024) di € 393,91 (in aggiunta a debito).

Si riferisce che sono in corso di svolgimento le operazioni procedurali per l'avvio dei lavori straordinari extra 110% che all'oggi constano nel perfezionamento della bozza di accordo quadro predisposto dal General Contractor individuato per la soluzione dello "sconto in fattura" ai fini della realizzazione delle opere di riqualificazione nella formula di "opere a corpo" (società \_\_\_\_\_): OPERE TRAINANTI (miglioramento sismico con

demolizione e rifacimento armato dell'intonaco e miglioramento energetico

con coibentazione dell'involucro) e OPERE TRAINATE (serramenti esterni e

portoncino di ingresso, sostituzione caldaie).

Si rende noto che le opere "trainate" sono state considerate anche in

relazione alla unità immobiliare oggetto della presente relazione (sub.9

part.652 del foglio 57), se dell'interesse della procedura.

Contestualmente è stato riferito da un condòmino (\_\_\_\_\_) di danni

all'appartamento confinante causati da mancata ventilazione dell'immobile e

da allagamento per perdita di acqua dalla conduttura condominiale realizzata

al di sotto del fabbricato che ha comportato l'intervento dei Vigili del Fuoco

e il successivo rifacimento della bretella di acquedotto in esterno con la

sigillatura dell'allacciamento all'unità immobiliare di proprietà del debitore

esecutato. Sarà fornito preventivo di massima per la riparazione dei

danneggiamenti arrecati.

### **CONFINI**

Beni comuni, altre proprietà private e più precisi in fatto.

### **PROPRIETÀ**

Con riferimento al Certificato notarile del 09/06/2023 attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2

c.p.c.) a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di Anzola dell'Emilia si riferisce che le

unità immobiliari, di seguito distinte, risultano in capo a ESECUTATO,

proprietà 1/1, San Pietro in Casale, foglio 57 particella 652 sub.9, via

Giuseppe di Vittorio, piano T, A/3, cl.2, vani 4,5, rendita euro 325,37 e in

capo a ESECUTATO, proprietà 1/1, San Pietro in Casale, foglio 57 particella

652 sub.7, C/6, cl.4, mq.14, rendita euro 86,76.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a ESECUTATO, per la piena proprietà, da \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio \_\_\_\_\_, del 14/05/2003, rep.94889/21899 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 05/06/2003 al n.27037 del registro generale e al n.17414 del registro particolare.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto di compravendita a ministero notaio \_\_\_\_\_ di Bologna , del 14/05/2003, rep.94889/21899 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 05/06/2003 al n.27037 del registro generale e al n.17414 del registro particolare ESECUTATO dichiara di essere celibe.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

A tutto il giorno 07/06/2023 sugli immobili stessi a carico di ESECUTATO e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia riportata nel Certificato notarile del 09/06/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2 c.p.c.) a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di Anzola dell'Emilia, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano:

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 24/04/2023 al n.19411 del registro generale e al n.3038 del registro particolare, in rinnovazione della formalità iscritta il 05/06/2023 all'articolo 6430 di Euro 200.000,00, Notaio \_\_\_\_\_ del 14/05/2003, rep.94890/21900, a favore \_\_\_\_\_ sede Roma \_\_\_\_\_ a fronte di un capitale di Euro

100.000,00, a carico di ESECUTATO, titolare della proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

**Trascrizioni:**

- atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/06/2023 al n.26995 del registro generale e al n.20104 del registro particolare, Corte di Appello di Bologna – Unep di Bologna del 12/05/2023, rep.3805, a favore \_\_\_\_\_ sede Roma c.f. \_\_\_\_\_, a carico di ESECUTATO, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 si riferisce che la costruzione degli immobili è stata eseguita in seguito a rilascio da parte del Comune di San Pietro in Casale di licenza edilizia in data 21 dicembre 1973 n. 8648 e autorizzazione di abitabilità in data 22/09/1977 prot.n.6695; sono poi state eseguite, nella porzione immobiliare ad uso abitativo in oggetto, opere interne previo rilascio da parte del Comune di San Pietro in Casale di concessione edilizia in data 19 luglio 1985 Prot. n. 5847.

La disamina della documentazione agli atti inerente l'avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi che hanno nel tempo concorso all'attestazione della liceità degli immobili, ed in particolare l'elaborato a corredo della licenza edilizia (21/12/1973 n. 8648) e della

concessione edilizia (19/07/1985 n. 5847) postuma, hanno evidenziato dati

dimensionali iscritti sugli elaborati non coerenti, tuttavia di entità contenute.

La verifica della conformità dello stato di fatto rilevato all'atto del sopralluogo (07/02/2024) ha riguardato una comparazione esclusivamente

visiva (all'infuori della verifica dimensionale del vano adiacente ad uso laboratorio/ripostiglio) per la impossibilità ad accedere all'interno dell'unità

abitativa: l'appartamento è di fatto "ingombrato" in misura tale da non

consentire l'apertura della porta di accesso e le altre porte interne di

collegamento tra un vano e l'altro. Si è potuto rilevare uno stato di

abbandono e di fatiscenza soprattutto dovuto al non uso da molti anni e ad

una azione di ingombro esorbitante procurata nella fase precedente

l'abbandono dell'immobile.

Si segnala comunque il mancato rilievo della porta di collegamento tra l'unità abitativa ed il vano accessorio adiacente ad uso autorimessa, la

rimozione della partitura non strutturale interna all'autorimessa e la

installazione di una partitura costituita da serramento vetrato a doppia anta

tra l'antibagno e il vano di soggiorno e pranzo nell'unità abitativa. Non

essendo stato possibile effettuare il rilievo strumentale la verifica effettiva

dello stato di conformità dell'unità abitativa si rimette a completa cura e

onere dell'aggiudicatario.

Con riferimento invece al vano, legittimamente ad uso laboratorio con ripostiglio/cantina, si riferisce della correttezza dimensionale ma della

difformità di configurazione ed uso dei vani: non risulta infatti la partizione

(sebbene di valenza non strutturale) non rilevata nonostante indicata

nell'elaborato di licenza edilizia e la legittima destinazione d'uso a

“laboratorio”.

Si ritiene pertanto, si possa comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale regolarizzazione, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 2001 n.380 e della Legge. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione dello stato di non conformità dell'unità abitativa oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta corredata di Attestato di Prestazione Energetica risultando in classe energetica G e con prestazione energetica globale  $EP_{gl,nren} = 395,06 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$  [Certificazione energetica n.07565-534086-2024 rilasciato il 23/02/2024 valido fino al 23/02/2024 soggetto certificatore arch. \_\_\_\_\_].

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'unità immobiliare risulta non occupata ed in stato di completo degrado dovuto al non utilizzo da lungo tempo e ad eventuali atti lesivi.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità abitativa, corredata di altra unità a destinazione originaria

laboratorio con ripostiglio (nella realtà utilizzata come autorimessa), fa parte di un complesso edilizio degli anni '70 costituito da tre fabbricati in linea, posti parallelamente l'uno all'altro, e attestati sulla via Sant'Alberto con accessi pedonali e carrabili dalla via Di Vittorio, facenti capo alla originaria lottizzazione "Berselli" e distinti con le sigle 3/C (il fabbricato occidentale allineato alla via sant'Alberto), 2B (il fabbricato posto al centro) e 1/A (il fabbricato ad est); quest'ultimo alloggia le unità immobiliari ad oggetto.

L'unità abitativa, posta al piano terra/rialzato, ha accesso dal vano scala comune e presenta doppio affaccio, sia sul vialetto di distribuzione interna con esposizione ad ovest (corte interna comune), sia sul corsello posteriore di accesso, anche carrabile, alle autorimesse esposto ad est.

L'edificio est (1/A), in linea, comprendente due numeri civici, si sviluppa su due piani fuori terra (di cui il primo è rialzato nella parte di utilizzo abitativo) con destinazione prevalente abitativa, con autorimessa attestata lungo il corsello che corre posteriore alla linea edificata. Il complesso edilizio sorge con la destinazione integrata abitazione-laboratorio con cantina nonostante l'utilizzo dei laboratori ad autorimessa nel prosieguo del successivo ciclo di vita.

La struttura è in muratura portante, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a doppia falda inclinata con manto in laterizi (coppi), serramenti esterni con inferriate o cancelletti di sicurezza e balconi aggettanti con protezioni in cemento armato a vista. L'edificio esternamente si presenta in stato di conservazione degradato e necessita di intervento di manutenzione

delle facciate e/o di ripristino di alcune criticità dovute ad umidità, a interventi di riparazione successivi, alla cattiva manutenzione delle condutture esterne a vista. La porzione di corte comune di accesso all'unità abitativa e alle autorimesse è in elementi autobloccanti.

All'abitazione si accede dal vano scala comune, l'unità abitativa comprende i seguenti vani:

- ingresso su vano soggiorno pranzo, vano cottura e una camera;
- disimpegno, una camera e un bagno.

Dallo stesso disimpegno si accede al locale ad uso autorimessa-cantina (originariamente laboratorio con vano ripostiglio); quest'ultimo infatti è dotato delle predisposizioni utili all'attività lavorativa laboratoriale.

Le unità immobiliari risultano in stato di abbandono e non utilizzo da lunga data (i condomini riferiscono una decina di anni). Nel frattempo hanno avuto luogo formazioni importanti di fenomeni da mancata ventilazione e umidità da risalita che hanno comportato l'ammaloramento anche delle unità limitrofe. Oltre a danni evidenti di lesioni e rotture conseguenti a perdite e allagamenti che hanno richiesto l'intervento della protezione civile e la disattivazione della fornitura di acqua. L'unità abitativa risulta a tratti fatiscente e in stato di manutenzione degradato e necessita di ristrutturazione completa e di adeguamento e messa a norma del sistema impiantistico.

Le unità si presentano impraticabili oltre che per stato di manutenzione compromesso anche per la presenza di materiale di ogni genere (detriti, mobilio, vettovaglie e abbigliamento, materiali di ogni genere) accumulati e distribuiti al punto da impedire l'apertura delle porte e l'accesso ai diversi vani.

Sono state realizzate fotografie dall'ingresso principale e dalla porta

di collegamento con l'autorimessa dalle quali non è possibile trarre una descrizione adeguata ai fini dell'esemplificazione corretta dello stato di conservazione dell'immobile.

Si richiede pertanto, ai fini della proposta di esperimento di vendita, lo sgombero delle unità immobiliari e una ripulitura sufficiente a consentirne un accesso sicuro da un punto di vista dell'incolumità degli accedenti.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

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

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

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" e alla UNI EN 15733:2011, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti 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;

· per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali;

· per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti.

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

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza così come sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. m <sup>2</sup>	Coeff.	Sup.Comm.
Abitazione	59	100%	59
Autorimessa-deposito	17,60	--	a corpo

**Totale superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 59**

#### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso abitazione, oltre ad autorimessa, site in Comune di San Pietro in Casale, via Giuseppe Di Vittorio n.6/A.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di

compravendite) od i cui valori di mercato siano desumibili per via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli immobilariisti (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie per il fabbricato si sono confrontati i dati rilevati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023-Semestre 1 che, per la provincia di Bologna, Comune di San Pietro in Casale, fascia Centrale/CAPOLUOGO S.ALBERTO – destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)		
		conservativo	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale		750	1350
Abitazioni civili	Normale		1250	1750
Abitazioni civili	Ottimo		1700	2200
Box	Normale		750	950

- Immobiliare.it/Bilocali e trilocali valori compresi tra € 1000 e € 1600 al m<sup>2</sup>; bilocale all'asta (n.290/22 rge) € 800/m<sup>2</sup>.

- Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP Anno 2023-Semestre 1 provincia di Bologna: San Pietro in Casale/Capoluogo

#### ABITAZIONI

Stato	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 1700	€/mq 1400	€/mq 900
Max	€/mq 1900	€/mq 1500	€/mq 1100

#### AUTORIMESSE

Stato	Box entro 5 mt	Box oltre 5 mt	Box doppi
<b>Min.</b>	€ 12000	€ 14000	€ 25000
<b>Max</b>	€ 15000	€ 18000	€ 30000

Pertanto, 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, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter considerare il valore unitario di € 1.000,00/m<sup>2</sup> per l'unità immobiliare ad uso abitativo (per 59 m<sup>2</sup>) ed 71000 il valore a corpo di € 12.000,00 per l'unità abitativa ad uso autorimessa ed 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 della **piena proprietà di bene oggetto di Procedura**

**Esecutiva:**

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 71.000,00  
(euro settantunomila/00)

**VALORE DELL'INTERO BENE € 67.000,00**  
**abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva**  
**(euro sessantasettemila/00)**

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 23 febbraio 2024