

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

VIA RIZZOLI N. 9 GALLERIA DEL LEONE 3 – 40125 BOLOGNA

e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

N. 168/23

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 22.04.2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 12.30

Promosso da:

LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

DEBITRICE ESECUTATA

DEBITORE ESECUTATO

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 22 giugno 2023 al Reg. Part. n. 22042 e Reg. Gen. n. 29694 è stata pignorata a favore della società **CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - - (c.f. - - - -)** e contro la **DEBITRICE ESECUTATA** ed il **DEBITORE ESECUTATO**, la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Grizzana Morandi (Bo) in Via Panoramica n. 41, costituita da un **appartamento** su due livelli, piano primo e camera al piano torretta, con annessa area cortiliva esclusiva di pertinenza al piano terra, ed un'**autorimessa** pertinenziale al piano seminterrato dello stesso fabbricato, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi (Bo) – Foglio **1**

- Particella **439** sub **5**, piano **T-1-2**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5** vani;
- Particella **439** sub **17**, piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

14 m²;

Essendo i beni integrati tra loro, si dispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, costituita da un appartamento distribuito al piano primo con una camera al piano torretta e da un'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato ed annessa area cortiliva esclusiva a giardino di pertinenza al piano terra collegata all'immobile mediante una scala metallica esterna con accesso da un balcone.

L'immobile ad uso abitativo, è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno, con una scala interna, si accede alla seconda camera "panoramica" collocata nella torretta del fabbricato, al piano secondo. Il soggiorno affaccia su un ampio balcone, così come la cucina che affaccia sul balcone con accesso alla scala metallica che permette l'accesso diretto all'area cortiliva posta al piano terra.

Al piano seminterrato del fabbricato condominiale è collocata l'autorimessa di pertinenza a cui si arriva, pedonalmente, dalla scala condominiale mentre con l'auto da un cancello carraio esterno che accede nel corsello comune delle autorimesse.

Gli immobili, ubicati in un fabbricato costruito all'inizio degli anni duemila, sono siti nel Comune di Grizzana Morandi (Bo) in località Pioppa di Salvaro, in Via Panoramica n. 41.

La superficie commerciale dell'abitazione su due livelli è di circa mq. 79,40,



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

dei balconi di circa mq. 11,80, della corte ed area esterna esclusiva di circa mq. 140 e dell'autorimessa di circa mq. 16.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi (Bo), intestati a:

1. **DEBITRICE ESECUTATA** codice fiscale - - - - - **piena proprietà per 1/2;**
2. **DEBITORE ESECUTATO** codice fiscale - - - - - **piena proprietà per 1/2;**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
1	439	5	Via Panoramica n. 41 Piano T-1-2	A/3	2	5 vani	€ 309,87
1	439	17	Via Panoramica n. 41 Piano S1	C/6	2	14 mq	€ 41,21

L'unità immobiliare così censita deriva da domanda di *costituzione* presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna, in data 21.03.2006 Pratica n. BO0051380 in atti dal 21.03.2006 Costituzione (n. 774.1/2006)

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **sia l'identificazione catastale che le planimetrie dell'immobile, corrispondono allo stato rilevato.**

La base imponibile a fini I.M.U. per i beni pignorati è di € 58.981,44.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano.**

PARTI COMUNI E DI SERVITU'



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Parti comuni: è compresa la comproprietà indivisa con gli altri condomini di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione ed in particolare:

- è comune il vano scala e camminamento d'ingresso distinto nell'elaborato planimetrico al foglio 1 mappale 439 sub 1 – bene comune non censibile;
- è comune il corsello d'accesso alle autorimesse distinto nell'elaborato planimetrico al foglio 1 mappale 439 sub 15 – bene comune non censibile;

Sono altresì compresi tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita del Notaio - - - di Bologna, stipulato in data 26.04.2006 Rep. n. 31300/16382, trascritto a Bologna in data 24.05.2006 ai nn. 34505/20014.

Servitù attive e passive: Dal titolo di provenienza: *“Il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, private o richiamate nel rogito di provenienza.”*

Sulle aree scoperte esclusive, gravante su servitù perpetue ed inamovibili per il passaggio sotterraneo di cavi e conduttori dell'ENEL, HERA, TELECOM nonché per il passaggio delle tubazioni delle fognature fino alla immissione nella fognatura comunale. Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Tutti i vincoli e/o gli oneri conseguenti dallo stato legale del fabbricato in cui l'unità immobiliare si trova.

Dalla documentazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore pro-tempore del Condominio “Via Panoramica nn. 41-43” dott. - - -, si evince che ai



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

beni in parola competono 108,96 millesimi di proprietà e di spese generali e 166,67 millesimi corsello civ.41..

Il saldo a preventivo di spesa per l'esercizio 01.10.2023 – 30.09.2024, a debito della proprietà DEBITRICE ESECUTATA- DEBITORE ESECUTATO ammonta a € 1.801,00, per il quale alla data della presente perizia risulta pagata parzialmente pagata la prima rata per un importo di € 600,00 con un debito residuo aggiornato di € 1.201,00.

Si allega la tabella millesimale (All.12), il verbale dell'assemblea (All. 13), il bilancio consuntivo 2022/2023 ed il bilancio preventivo 2023/2024 (All. 14) e la situazione debitoria degli esecutati al 13.03.2024 (All.15)

CONFINI

Parti Comuni da più lati o aventi causa da ogni altro lato, salvo altri.

PROPRIETÀ

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto della relazione notarile del 30 giugno 2023 a firma del Notaio - - - - in Paleremo, risulta che gli immobili in oggetto appartiene al

nor:

- **DEBITRICE ESECUTATA** nata - - - - il - - - - codice fiscale - - - -
- **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2** in separazione dei beni;
- **DEBITORE ESECUTATO** nato a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -
- **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2** in separazione dei beni;

PROVENIENZA DEL BENE



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

I beni in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - - di Bologna del 26.04.2006 Rep. n. 31300/16382, trascritto a Bologna in data 24.05.2006 ai nn. 34505/20014, venivano acquistati dalla DEBITRICE ESECUTATA (esecutata) per la quota di 1/2 e dal DEBITORE ESECUTATO (esecutato) per la quota di 1/2, i quali ne acquisivano la piena ed esclusiva proprietà.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto la DEBITRICE ESECUTATA ed il DEBITORE ESECUTATO dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 30 giugno 2023 a firma del Notaio - - - - in Palermo che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 24.05.2006 ai numeri 34506/8000 per la somma di Euro 357.780,00 (trecentocinquantasettemilasettecentoottanta/00) a garanzia di mutuo fondiario di Euro 178.890,00 (centosettantottomilaottocentonovanta/00) da restituirsi in 25 anni a favore di - - - - a. con sede in - - - - c.f. - - - -, che elegge domicilio in Bologna, Via - - - -, concesso a rogito del Notaio - - - - di Bologna in data 26.04.2006 Rep n. 31301/16383, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

1. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 23.12.2013 ai numeri 46091/6704 per la somma di Euro 15.000,00 (quindicimila/00) a garanzia di un credito di Euro 9.150,00 (novemilacentocinquanta/00) in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Bologna, rep. n. 6315/2013 del 03.07.2013 a favore di - - - - nato il - - - -
a - - - - c.f. - - - - (domicilio ipotecario eletto c/o avv. - - - - in Bologna Via
- - - - n. - -) e di - - - - nato - - - - a - - - - c.f. - - - - (domicilio ipotecario
eletto c/o avv. - - - - in Bologna - - - - n. - -), contro DEBITORE ESECU-
TATO nato il - - - - a - - - - codice fiscale - - - - gravante la **piena proprietà**
per la quota 1/2 dei beni oggetto della seguente procedura.

2. Trascrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio di
Bologna il 22.06.2023 ai numeri 29694/22042 in forza di Verbale di Pigno-
ramento Immobili emesso da UNEP Bologna sede Bologna del 24.05.2023
Rep. n. 3573 a favore della società CREDITORE PROCEDENTE con sede
a - - - - c.f. - - - - (richiedente: avv. - - - - c.f. - - - - Via - - - -) a carico di
DEBITRICE ESECUTATA e DEBITORE ESECUTATO gravante la
piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1 dei beni oggetto della pre-
sente procedura.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta all’Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipoteca-
ria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed
Edilizia Privata del Comune di Grizzana Morandi (Bo) risulta quanto segue.

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Grizzana Morandi è dotato di Piano
Regolatore Generale – Var. 1 ed i beni periziati ricadono nella “Zone Omoge-
nee B.3” (art. 36 N.T.A.), nella “Zona di particolare interesse paesaggistico-



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

ambientale” (art. 17.2 N.T.A.) e nella fascia di “Rispetto sorgenti” (art. 15 N.T.A.).

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato nel 2004 (post 1° settembre 1967) così come attestato nell’atto di provenienza, inoltre dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l’Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Grizzana Morandi (Bo), risultano le seguenti pratiche edilizie relative all’edificazione del fabbricato:

- Permesso di Costruire n. 11/2004 del 13.05.2004 su domanda presentata il 29.03.2004 con P.G. n. 2650/2004;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Variante n. 24/2006 del 02/03/2006 con P.G. n. 2044/2006;
- Richiesta di Abitabilità ed Agibilità presentata in 19.04.2006 con P.G. n. 3763/2006;

Si precisa che l’immobile risulta, ai sensi dell’art. 22 della Legge Regionale n.31 del 25.11.2002, dotato a tutti gli effetti della conformità edilizia e agibilità per silenzio-assenso.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 07/03/2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi l’appartamento e l’autorimessa, al piano seminterato, sono conformi al titolo edilizio legittimo (DIA n. 24/2006).

Sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% e nella rappresentazione grafica della scala di accesso dal balcone all'area cortiliva, rientrante nel mero errore di rappresentazione grafica come indicate dal D.P.R. 380/2001, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19.03.2024 identificativo n. 05342-544717-2024 a firma dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 19.03.2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a $EP_{gl,nren} = 270,25 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità l'immobile è nella piena disponibilità dei Sigg. DEBITRICE ESECUTATA e DEBITORE ESECUTATO.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in un complesso immobiliare residenziale posto nella frazione di Pioppe di Selvaro, Via Panoramica 41. Il complesso fa' parte di un più ampio gruppo di immobili di recente costruzione, dotati di parcheggi e servizi. Nelle vicinanze è presente la stazione ferroviaria, dove transitano i treni di collegamento di Porretta con Bologna, ed alcune attività commerciali.

Il **fabbricato** che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa su due piani fuori terra ed il piano torretta, così definito in quanto presente solo una camera finestrata sui due lati; il fabbricato è interamente destinato ad abitazioni, oltre il piano seminterrato destinato alle autorimesse.



Per accedere agli immobili del fabbricato, è necessario entrare in un vialetto pedonale posto sul lato di monte dal complesso, dal portone d'ingresso del fabbricato si entra nel vano scala da cui salire ai piani ed ad locali accessori. Non è presente l'ascensore. Le scale ed i pianerottoli, sono pavimentati in marmo di granito, le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono conservati in ottimo stato.

Struttura. Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione ultimata nel 2004 quindi realizzata con una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento, tamponamenti esterni a "cassetta" cioè con doppio laterizio ed isolamento termico interposto. Le pareti sono intonacate e tinteggiati e la copertura, a "quattro acque" a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio tipo coppi.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo con una camera al piano torretta e prospetta su due lati, mentre la camera al piano torretta è dotata di affaccio sui due lati opposti.

È composto da quattro vani: dall'entrata principale si accede in un soggiorno che affaccia su un ampio balcone-terrazzo con la copertura in legno data dal prolungamento del tetto. Da qui si accede alla cucina e, per mezzo di una scala interna, alla camera collocata al piano torretta. Dalla cucina si entra nel disimpegno per accedere nella camera da letto matrimoniale o nel bagno di servizio. Il balcone della cucina, come già detto, affaccia sull'area cortiliva di proprietà esclusiva a cui si può accedere per mezzo di una scala metallica di collegamento tra il balcone ed il giardino stesso. Tutti i vani dell'appartamento hanno il solaio in legno a vista costituito da travi in legno massiccio, per l'orditura principale, secondaria e per le capriate, e tavolato costituito da listelli in legno,



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

seguendo le diverse altezze della copertura.

Finiture. L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione, le finiture sono di buon livello: il pavimento è in gres porcellanato dim. 30x30 di tonalità tipica del periodo di costruzione, ed è uguale in tutti i vani tranne in bagno dove cambia formato in 20x20, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura, che sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 mt. Le porte interne sono in legno tamburate di colore noce, la porta d'ingresso è di tipo blindata con pannello in legno color noce sia fuori che all'interno mentre i serramenti sono in legno con doppio vetrocamera. Ogni serramento è dotato di scuro in legno laccato verde e da zanzariera scorrevole interposte tra infisso e scuro.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia posizionata nel bagno, che alimenta i termosifoni in acciaio presenti nelle varie camere. La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria a servizio dell'appartamento.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato del fabbricato ma che rispetto alla Via Panoramica ha l'accesso al piano strada. Si accede dapprima nel corsello comune delle autorimesse per mezzo di un cancello carraio esterno basculante, dopodiché da un portone basculante in lamiera zincata di larghezza 2,50 mt si accede al locale. Quest'ultimo ha una forma rettangolare regolare tale da avere una capienza per un'auto (dim. 5,10 x 2,80), le pareti ed il soffitto sono tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso è costituito da un portone basculante in lamiera zincata di larghezza 2,40 mt. È dotato di punto luce.

CONFORMITA' IMPIANTI



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc....) 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;
- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30%



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;

- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

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

Consistenza commerciale del bene

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

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm
Appartamento	mq. 79,40	100%	mq. 79,40
Balconi	mq. 11,80	30%	mq. 3,54
Giardino	mq. 140	10% - 2%	mq. 9,44
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 93,00

AUTORIMESSA Sup. Catastale **mq. 16,00**

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

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 ed 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 alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

Procedimento di stima ed indagine di mercato

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle



caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore “processo di aggiustamento”, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Precisando che pur essendo la località Pioppe di Salvaro in Comune di Grizzana Morandi ma in confine con il Comune di Marzabotto, la comparazione di beni simili ha considerato immobili posti in entrambi i Comuni

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2023. Grizzano Morandi – Località Pioppe
 - Abitazioni civili: min. €/m² 950, max €/m² 1.150;
 - Autorimesse: min. €/m² 500, max €/m² 700;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022* prezzi riferiti al semestre Aprile 2021 – Aprile 2022. Grizzana Morandi – Capoluogo:
 - Ristrutturati internamente: min. €/m² 700, max €/m² 900;
 - Autorimesse box oltre 5 mt: € 9.000, max € 14.000;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022* prezzi riferiti al semestre Aprile 2021 – Aprile 2022. Marzabotto – Capoluogo:
 - Ristrutturati internamente: min. €/m² 1.300, max €/m² 1.500;



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

- Autorimesse box oltre 5 mt: min. € 13.000, max € 18.000;

La valutazione dell'immobile è **da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.**

Valutazione del bene

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopracitate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

i valori unitari che seguono.

Appartamento $m^2 93 \times \text{€}/m^2 1.300,00 = \text{€ } 120.900,00$

Autorimessa a corpo = € 10.000,00

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 130.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzata 15%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 110.000,00
(euro centodiecimila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto ed augurandosi di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Bologna, 21 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico



Mariopaolo D'Errico

