

CTU - DOTT. ING. SERGIO LANDI

Via Nazionale 206/b - 40051 Altedo (BO)
Tel. 051 871549 - Fax 051 871549
E-mail: sergiolandi@sergiolandi.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 155/23**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**BCC NPLS 2020 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.****25 marzo 2024**

Contro

Ore 11.00**ESECUTATO****PERIZIA SENZA**

* * *

NOMI

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 10/02/2023 nominava il

Dott. Ing. Sergio Landi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Bologna al n. 3083/A, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b,

Consulente Tecnico d'Ufficio, gli dava l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

Studio Ing. Landi

M_PR_02_07



l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie

Studio Ing. Landi



dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art. 569nc.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, Il CTU fa presente che si è proceduto all'accesso bonario presso l'alloggio il giorno 10 gennaio 2024 alla presenza del Sig. *****

Studio Ing. Landi



insieme al Custode Avv. Federico *****.

Il CTU ing. S. Landi dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti

e misurazioni ed aver avuto in precedenza i necessari contatti con l'ufficio

tecnico del Comune di San Pietro in Casale, Agenzia del Territorio (Catasto

Fabbricati e Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

Studio Ing. Landi



○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare è stato pignorato al Sig.

ESECUTATO a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 26 maggio 2023

a Bologna al n. 18816 a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L., con

sede in Conegliano (TV), (richiedente: AVV: PASQUALE

*****), contro ESECUTATO

proprietario delle seguenti unità immobiliari siti in Via Asia n.

Studio Ing. Landi



4712/C, San Pietro In Casale BO:

- Foglio 35, particella 25, sub 3, piano PT-1, categoria A/3,
classe 2 consistenza 10 vani - R.C. € 723,04
- Foglio 35, particella 25, sub 2, piano PT-1, categoria C/2,
classe 3 consistenza 100 mq. - R.C. € 573,27
- Foglio 35, particella 25, sub 1, piano PT, bene comune
non censibile (corte)
- Foglio 35, particella 25, Ente urbano di mq. 2.254

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato residenziale

ed agricolo con adiacente piccolo fabbricato ad uso servizi-legnaia,
sito in Comune di San Pietro in Casale (Bo)-via Asia n. 4712/C

Fabbricato principale: l'immobile in oggetto è ubicato in zona
di aperta campagna ad utilizzazione agricola e parzialmente
residenziale situato a Nord della frazione Asia dei Comune di S.
Pietro in Casale, dalla quale dista circa Km.1 e Km. 4 dal
capoluogo.

L'accesso è consentito da strada interpoderale a fondo bianco di
proprietà della Partecipanza Agraria di Pieve di Cento della
larghezza di 5 ml. dalla via asfaltata denominata Via Asia
collegata con il centro di S. Pietro in Casale.

L'accesso deve ritenersi pertanto agevole.

Il fabbricato, essendo stato edificato nel decennio 1940,
attualmente si trova in buon stato di conservazione e di aspetto

Studio Ing. Landi



architettonico gradevole per le caratteristiche geometriche della

zona agricola del Comune di San Pietro in Casale ed è

caratterizzato da materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento

al momento della sua costruzione.

Il fabbricato di forma rettangolare misura in pianta ml. 25,13 x

9,62 e altezza in gronda di 7,40 ml circa.

E' un fabbricato distinto in due porzioni;

La prima porzione ad uso abitativo con la presenza di due

distinti alloggi residenziali (alloggio n. 1 e alloggio n. 2) è a due

piani fuori terra e sottotetto, con struttura in muratura di mattoni e

solaio intermedio in laterocemento e copertura a quattro falde con

manto di coperture in tegole.

La seconda porzione è destinata in parte a magazzino, deposito e

fienile nella parte sovrastante.

Più precisamente esso comprende al piano terreno un vano ad uso

deposito-magazzino, non pavimentato e sovrastante fienile.

Una parte del magazzino è stato adibito a residenza – ufficio, bagno

e camera da letto ben realizzata in tutte le sue parti compreso

impianti elettrico, idrico e di metanizzazione, il tutto non risulta

autorizzato con progetto di cambio di uso, e pertanto rientra in un

totale abuso.

La prima porzione del fabbricato si compone dei seguenti alloggi:

Alloggio n. 1: Alloggio situato al piano terra con ingresso

indipendente dall'area cortiliva per accedere all'ingresso da cui si

accede al vano pranzo e adiacente cucina, due camere da letto,



bagno con ripostiglio-cantina.

L'alloggio risulta dotato di impianti, pareti intonacate e tinteggiate

e pavimenti in mattonelle di ceramica e pertanto abitabile.

Risultano interventi di aspetto abusivo come la realizzazione del

bagno e cucina (in origine era un unico vano)

Superficie lorda alloggio : 111,37 mq.

Alloggio n. 2: Alloggio situato al piano primo e secondo con

ingresso indipendente dall'area cortiliva per accedere all'ingresso

da cui si entra nella zona soggiorno pranzo, cucina e due camere

da letto, bagno, ripostiglio e cantina. Si accede al piano secondo

da una ampia scala interna dove troviamo quattro camere, bagno e

ripostiglio.

L'alloggio risulta dotato di impianti, pareti intonacate e tinteggiate

e pavimenti in mattonelle di ceramica e pertanto abitabile.

Superficie lorda alloggio: 250,10 mq.

Risultano interventi di aspetto abusivi come la mancanza di

parete di divisione della zona cucina con pranzo soggiorno,

divenuto un unico vano, creazione di ripostigli nei singoli vani sia

a piano primo che secondo e aumento delle aperture esterne sulla

facciata al secondo piano.

Fabbricato secondario: trattasi in origine di un piccolo fabbricato

ad uso servizi (legnaia-ripostiglio) attorno al quale è stato

realizzata una struttura in legno e copertura con lastre e materiale

di risulta. Il fabbricato risulta completamente abusivo e pertanto

dovrà essere demolito e riportato alle dimensioni originarie.



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del comune di San Pietro in Casale (BO), via Asia**n.4712/C.****ESECUTATO (esecutato)** nato a _____ il _____, c.f. _____ –

proprietario delle seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 35, particella 25, sub 3, piano PT-1, categoria A/3,
classe 2 consistenza 10 vani - R.C. € 723,04
- Foglio 35, particella 25, sub 2, piano PT-1, categoria C/2,
classe 3 consistenza 100 mq. - R.C. € 573,27
- Foglio 35, particella 25, sub 1, piano PT, bene comune
non censibile (corte)
- Foglio 35, particella 25, Ente urbano di mq. 2.254

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si attesta la corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**Parti comuni**: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per

Studio Ing. Landi



destinazione, come riportato nell' Atto di compravendita

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

* * *

VINCOLI E ONERI

Alla data odierna non si segnalano vincoli od oneri in capo ai beni in oggetto, salvo i vincoli condominiali.

CONFINI

Beni comuni, pareti esterne, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

ESECUTATO (esecutato) nato a _____ il _____, c.f. _____ –
proprietario

delle seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 35, particella 25, sub 3, piano PT-1, categoria A/3,
classe 2 consistenza 10 vani - R.C. € 723,04
- Foglio 35, particella 25, sub 2, piano PT-1, categoria C/2,
classe 3 consistenza 100 mq. - R.C. € 573,27
- Foglio 35, particella 25, sub 1, piano PT, bene comune
non censibile (corte)
- Foglio 35, particella 25, Ente urbano di mq. 2.254

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di ESECUTATO

Studio Ing. Landi



nato a _____, ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di

Compravendita a rogito Dott. Tosi Umberto, Notaio di San Pietro in Casale,

del 31/05/1991 rep. 808, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna il 05/06/1991 al n. 11354 di formalità.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Ai fini per gli effetti della legge si evidenzia che dalla data di acquisto

di cui all'atto di acquisto del Notaio Dott. Umberto Tosi in data 31 maggio

1991 il Sig. ESECUTATO risulta non coniugato.

Attualmente risulta coniugato in separazione dei beni.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECA VOLONTARIA del 10/07/2003 n. 8159 a favore di EMIL
BANCA-CREDITO COOPERATIVO con sede in Bologna, contro
ESECUTATO per euro 200.000,00 di cui euro 130.000,00 per
capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni,
come da atto notarile pubblico rogito Tosi Umberto, Notaio in San
Pietro in Casale, in data 07/07/2003 rep. 17222/6493.

- IPOTECA VOLONTARIA del 13/12/2005 n. 19604 a favore di EMIL
BANCA-CREDITO COOPERATIVO con sede in Bologna, contro
ESECUTATO per euro 262.500,00 di cui euro 175.000,00 per
capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
durata 1 anno e 7 mesi, come da atto notarile pubblico rogito Tosi
Umberto, Notaio in San Pietro in Casale, in data 12/12/2005 rep.
22127/8490.

Studio Ing. Landi



- IPOTECA LEGALE del 14/03/2011 n. 2113 a favore di EQUITALIA

POLIS S.P.A. con sede in Napoli, contro ESECUTATO per euro

48.718,74 di cui euro 24.359,37 per capitale, Pubblico ufficiale

Equitalia Polis Spa di Napoli, in data 10/03/2011 rep. 100364/20.

- IPOTECA GIUDIZIALE del 23/03/2012 n. 1659 a favore di

LEGNAMI COCCHI S.R.L. con sede in San Giorgio di Piano (BO),

contro ESECUTATO per euro 6.000,00 di cui euro 2.964,63 per

capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Ufficio

Giudice di Pace di Bologna, in data 08/08/2011 rep. 603.

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 13/04/2016 n. 2728 a favore

di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro

ESECUTATO per euro 90.850,70 di cui euro 45.425,35 per capitale,

Pubblico Ufficiale: Equitalia Cento S.p.a. di Firenze, in data

08/04/2016 rep. 1644/2016.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 26 maggio 2023 a

Bologna al n. 18816 a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede in

Conegliano (TV), (richiedente: AVV: PASQUALE *****).

*****), contro ESECUTATO.

* * *

REGIME FISCALE

Nell'eventualità della vendita dei beni oggetto di stima, gli stessi saranno soggetti a tassa di registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Studio Ing. Landi



Il fabbricato attualmente è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Cervi Enea rilasciato in data 01/10/2014 con scadenza il 01/10/2024 in classe energetica E. Alla situazione attuale con la presenza dei due alloggi e restante parte si dovrà procedere alla redazione di nuovi attestati di prestazione energetica "APE"

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto della presente relazione risulta facente parte della zona agricola del Comune di San Pietro in Casale realizzato presumibilmente nel decennio 1940 con interventi di manutenzione e ristrutturazioni di cui alle seguenti autorizzazione edilizie: Concessione edilizia in sanatoria n. 657 prot. n. 12173 del 13/12/ 1989
 Concessione edilizia prot. 12842 del 21/12/1990
 D.I.A. per manutenzione straordinaria consistente nella rimozione e nuova realizzazione della copertura in legno dell'intero fabbricato in data 29.maggio.2003 presso il Comune di San Pietro in Casale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato:
Alloggio n. 1: "Contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero" convenuto per un importo di euro 6.000,00 annue ai Sig.ri

Studio Ing. Landi



***** e ***** della durata di 4 anni

decorrenti dal 01/06/2020 al 31/05/2024 con rinnovo di altri 4 anni

salvo disdetta delle parti. (contratto non registrato)

Alloggio n. 2 : “Contratto di locazione ad uso abitativo a canone

libero” convenuto per un importo di euro 7.800,00 annue ai Sig.ri

***** della durata di 4 anni decorrenti dal 01/06/2020

al 31/05/2024 con rinnovo di altri 4 anni salvo disdetta delle parti.

(contratto non registrato).

La restante parte del fabbricato è occupato dal Sig. ESECUTATO.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato

residenziale ed agricolo con adiacente piccolo fabbricato ad uso

servizi-legnaia, sito in Comune di San Pietro in Casale (Bo)-via

Asia n. 4712/C.

Fabbricato principale: l’immobile in oggetto è ubicato in zona

di aperta campagna ad utilizzazione agricola e parzialmente

residenziale situato a Nord della frazione Asia dei Comune di S.

Pietro in Casale, dalla quale dista circa Km.1 e Km. 4 dal

capoluogo.

L’accesso è consentito da strada interpoderale a fondo bianco di

proprietà della Partecipanza Agraria di Pieve di Cento della

larghezza di 5 ml. dalla via asfaltata denominata Via Asia

collegata con il centro di S. Pietro in Casale.

L’accesso deve ritenersi pertanto agevole.

Studio Ing. Landi



Il fabbricato, essendo stato edificato nel decennio 1940, e successivamente ristrutturato, attualmente si trova in buon stato di conservazione e di aspetto architettonico gradevole per le caratteristiche geometriche della zona agricola del Comune di San Pietro in Casale ed è caratterizzato da materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento al momento della sua costruzione e attuali a seguito dell'intervento di ristrutturazione..

Il fabbricato di forma rettangolare misura in pianta ml. 25,13 x 9,79 e altezza in gronda di 7,40 ml circa.

E' un fabbricato distinto in due porzioni;

La prima porzione ad uso abitativo con la presenza di due distinti alloggi residenziali (alloggio n. 1 e alloggio n. 2) è a due piani fuori terra e sottotetto, con struttura in muratura di mattoni e solaio intermedio in laterocemento e copertura a quattro falde con manto di coperture in tegole.

La seconda porzione è destinata in parte a magazzino, deposito e fienile nella parte sovrastante.

Più precisamente esso comprende al piano terreno un vano ad uso deposito-magazzino, non pavimentato e sovrastante fienile.

Una parte del magazzino è stato adibito a residenza – ufficio, bagno e camera da letto ben realizzata in tutte le sue parti compreso impianti elettrico, idrico e di metanizzazione, il tutto non risulta autorizzato con progetto di cambio di uso, e pertanto rientra in un totale abuso.

La prima porzione del fabbricato si compone dei seguenti alloggi:



Alloggio n. 1: Alloggio situato al piano terra con ingresso indipendente dall'area cortiliva per accedere all'ingresso da cui si accede al vano pranzo e adiacente cucina, due camere da letto, bagno con ripostiglio-cantina.

L'alloggio risulta dotato di impianti, pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in mattonelle di ceramica e pertanto abitabile.

Risultano interventi di aspetto abusivo come la realizzazione del bagno e cucina (in origine era un unico vano)

Superficie lorda alloggio: 111,37 mq.

Alloggio n. 2: Alloggio situato al piano primo e secondo con ingresso indipendente dall'area cortiliva per accedere all'ingresso da cui si entra nella zona soggiorno pranzo, cucina e due camere da letto, bagno, ripostiglio e cantina. Si accede al piano secondo da una ampia scala interna dove troviamo quattro camere, bagno e ripostiglio.

L'alloggio risulta dotato di impianti, pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in mattonelle di ceramica e pertanto abitabile.

Superficie lorda alloggio: 250,10 mq.

Risultano interventi di aspetto abusivi come la mancanza di parete di divisione della zona cucina con pranzo soggiorno, divenuto un unico vano, creazione di ripostigli nei singoli vani sia a piano primo che secondo e aumento delle aperture esterne sulla facciata al secondo piano.

Fabbricato secondario: trattasi in origine di un piccolo fabbricato ad uso servizi (legnaia-ripostiglio) attorno al quale è stato



realizzata una struttura in legno e copertura con lastre e materiale

di risulta. Il fabbricato risulta completamente abusivo e pertanto

dovrà essere demolito e riportato alle dimensioni originarie.

* * *

CONFORMITA' IMPIANTI

Gli alloggi risultano in buone condizioni igienico-sanitarie

con bagni e cucine funzionante, sono presenti e funzionanti

impianto, elettrico, idrico e di metanizzazione. Non sono stati

reperiti le certificazioni 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 SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

a) Alloggio n. 1 abitazione sup. lorda mq. 111,37 circa

b) Alloggio n. 2 abitazione sup. lorda mq. 250,10 circa

c) Zona adibita ad ufficio/abitazione, bagno e camera realizzata

completamente priva di autorizzazione edilizia. Sup lorda mq. 74,00

circa

d) Zona adibita a magazzino in stato edilizio al grezzo sup lorda mq.

Studio Ing. Landi



121,00 circa

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi di piena proprietà di ampio un fabbricato situato in zona di aperta campagna ad utilizzazione agricola e parzialmente residenziale nella frazione Asia dei Comune di S. Pietro in Casale, dalla quale dista circa Km. 4 dal capoluogo.

L'accesso è consentito da strada interpoderale a fondo bianco di proprietà della Partecipanza Agraria di Pieve di Cento della larghezza di 5 ml. dalla via asfaltata denominata Via Asia collegata con il centro di S. Pietro in Casale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali si vendono alloggi simili a prezzi di mercato a mq. tra euro 500 e 800 (il prezzo è riferito all'immobile reso abitabile) il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Si procede nella individuazione del valore dell'immobile ritenuto completo ed abitabile a cui si dovranno dedurre gli importi per la manutenzione straordinaria/ristrutturazione ed eventuali sanatorie per

Studio Ing. Landi



regolarizzare il bene:

Alloggio n.1 Sup. lorda mq. 111,37 x euro/mq. 560,00 € **62.367,20**

Alloggio n. 2 Sup. lorda mq. 250,10 x euro/mq. 560,00 € **140.056,00**

Zona adibita ad ufficio/abitazione, bagno e camera

realizzata completamente priva di autorizzazione

edilizia. Sup lorda mq. 74,00 circa x euro/mq 200,00 € **14.800,00**

Zona adibita a magazzino in stato edilizio al

grezzo sup lorda mq. 121,00 circa x euro /mq 200,00 € **24.200,00**

TOTALE fabbricato principale € **241.432,20**

A dedurre importi per eventuale

sanatoria e ripristino edilizio, compreso

oneri, tecnico, accatastamento certificazioni

impianti ed abitabilità degli alloggi a corpo euro € **40.000,00**

TOTALE fabbricato principale € **201.432,20**

A detrarre costi relativi al fabbricato secondario

per la sua demolizione a corpo € **15.000,00**

TOTALE bene € **186.432,20**

Gli importi sono comprensivi di oneri (IVA) in occupazione dei due alloggi

con contratto di locazione da liberare al decreto di trasferimento, dei lavori

edili da realizzare ed in particolare della situazione di mercato si individua un

abbattimento del 10% in funzione della vendita

Valore beni €. **186.432,20 -**

Studio Ing. Landi



Percentuale di abbattimento 10% di 186.432,20

€. **18.643,22 =**

Valore a base d'aste €. **167.788,98**

che si arrotonda a € 168.000,00. (centosessantottomila/00)

* * *

La porzione di fabbricato (alloggio) oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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

Studio Ing. Landi



sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Altedo, 24 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

Allegati:

- Allegato A (con nomi);
- Allegato A (senza nomi);
- Allegato G (commerciale senza nomi);
- Visure del Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale;
- Schede catastali;
- Elaborato di rilievo alloggio
- Documentazione fotografica;
- Certificazione Notarile

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)

Studio Ing. Landi

