
TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
333/2021 del R.G.E.

promossa da

omissis

procuratrice speciale della

omissis

contro

omissis

LOTTO UNICO

Perizia privacy

INDICE

Premessa.....	3
Dati di pignoramento.....	5
Consistenza e ubicazione immobile.....	5
Identificazione catastale.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Confini.....	7
Proprietà.....	7
Provenienza del bene.....	8
Formalità' pregiudizievoli.....	8
Vincoli e oneri.....	9
Regime fiscale.....	10
Indagine amministrativa.....	10
Certificazione energetica.....	10
Stato di occupazione.....	10
DESCRIZIONE.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Conformità impianti.....	11
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
indice allegati.....	12

PREMESSA

All'udienza del 03/06/2022, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architetto Guerra@libero.it PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito telematicamente.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione convocava lo scrivente Dott. Arch. Rocco Guerra, in qualità di Ausiliario del G.E., affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 Il co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o 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 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 altri diritti reali o parziali;
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, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;
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 della 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 dalla quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli o 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 del 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 trenta giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;
11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma onnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E. dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso.

La proprietà oggetto di esecuzione è stata visionata svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 20 luglio 2022.

Dal sopralluogo si è riscontrato che la proprietà pignorata è costituita dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita al primo terra, primo e secondo, in Lizzano in Belvedere (BO), in Strada Provinciale S.P. 324 Del Passo Delle Radici, identificato catastalmente al foglio 8 p.lla 89 sub 4.
- **Bene N° 2 – Disimpegni in corso di definizione**, in Lizzano in Belvedere (BO), in Strada Provinciale S.P. 324 Del Passo Delle Radici, identificato catastalmente al foglio 8 p.lla 89 sub 5.

Di tutti i beni pignorati elencati si è ritenuto opportuno costituire LOTTO UNICO.

La presente relazione riguarda il LOTTO composto da unità residenziale disimpegni ai piani, di seguito descritti:

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente n. 7437 del 10/11/2021, trascritto il 20/12/2021 registro generale 67071 e part. 47146, come da nota di trascrizione in atti, sono stati sottoposti ad esecuzione in danno del debitore esecutato i seguenti immobili riportati testualmente a pagina 4 dell'atto:

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Abitazione A/4 – Fg. 8 p.lla 89 sub. 4;
- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Disimpegni F/4 – Fg. 8 p.lla 89 sub. 5.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
SECONDO	Abitazione	52,77 mq	82,74 mq
PRIMO			
TERRA	Area esterna di pertinenza		161,17 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
8	89	4	A/4	3	3 vani	93 mq	113,10	T-1-2
8	89	5	F/4					T-1-2

Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi del bene E'CONFORME rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria catastale del foglio 8 particella 89 sub. 4 – Abitazione

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di LIZZANO IN BELVEDERE (Codice:A771) Provincia di BOLOGNA Foglio: 8 Particella: 89 Sub.: 4
--	---

INTESTATO	
1	(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 10/10/2016	
----------------------------------	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	89	4			A/4	3	3 vani	Totale: 93 m ² Totale: escl. e aree scoperte ⁹⁹ : 83 m ²	Euro 113,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. BO0137042 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41322.1/2016)

Indirizzo	STRADA PROVINCIALE S.P. 324 DEL PASSO DELLE RADICI Piano T-1-2										
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

No tifica	Partita										
-----------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Anno tazio ni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70194)										
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A771 - Foglio 8 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	89	4			A/4	3	3 vani	Totale: 93 m ² Totale: escl. e aree scoperte ⁹⁹ : 83 m ²	Euro 113,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	FRAZIONE ROCCA CORNETA Piano T-1-2										
-----------	------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

No tifica	Partita										
-----------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Anno tazio ni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70194)										
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A771 - Foglio 8 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	89	4			A/4	3	3 vani		Euro 113,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 Pratica n. BO0214818 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24525.1/2006)

Indirizzo	FRAZIONE ROCCA CORNETA Piano T-1-2										
-----------	------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

No tifica	Partita										
-----------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Anno tazio ni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70194)										
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	89	4			A/4	3	3 vani		Euro 113,10	VARIAZIONE del 06/12/2005 Pratica n. BO0214476 in atti dal 06/12/2005 FORM UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 29208.1/2005)

Indirizzo	FRAZIONE ROCCA CORNETA Piano T-1-2										
-----------	------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

No tifica	Partita										
-----------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Anno tazio ni	classamento e rendita non rettificati (d.m. 70194)										
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà 1/1	

DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/03/2006 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 31056 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.					
-------------------	--	--	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 06/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà 1000/1000 fino al 06/03/2006	

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/12/2005 Pratica n. BO0214476 in atti dal 06/12/2005 FORM UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 29208.1/2005)					
-------------------	---	--	--	--	--	--

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 8 Particella 89 Subalterno 1; Foglio 8 Particella 89 Subalterno 2;

Cronistoria catastale del foglio 8 particella 89 sub. 5 – Disimpegni in definizione

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di LIZZANO IN BELVEDERE (Codice:A771) Provincia di BOLOGNA Foglio: 8 Particella: 89 Sub.: 5
--	---

INTESTATO	
1	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 10/10/2016					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub								
1		8	89	5			F/4					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. BO0137043 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Indirizzo STRADA PROVINCIALE S. P. 324 DEL PASSO DELLE RADICI Piano T-1-2												
No tifica Partita Mod.58												

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A771 - Foglio 8 - Particella 89												
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2005												

Unità immobiliare dal 06/12/2005					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub								
1		8	89	5			F/4					VARIAZIONE del 06/12/2005 Pratica n. BO0214476 in atti dal 06/12/2005 FORM UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n.
Indirizzo FRAZIONE ROCCA CORNETA Piano T-1-2												
No tifica Partita Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:												
Situazione degli intestati dal 06/03/2006												

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprieta' 1/1			
DATI DERIVANTI DA Atto del 06/03/2006 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 31056 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10041.1/2006 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 13/03/2006												

Unità immobiliare dal 06/12/2005					DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1													(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/03/2006			
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/12/2005 Pratica n. BO0214476 in atti dal 06/12/2005 FORM UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 29208.1/2005)																

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 8 Particella 89 Subalterno 1; Foglio 8 Particella 89 Subalterno 2;

CONFINI

Il cespite confina est altra proprietà, a nord e ovest con area esterna e a sud con strada provinciale S.P. 324 Del Passo Delle Radici.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1), debitore esecutato

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1), debitore esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1957 AL 06/03/2006	***omissis*** Unità 1 Proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Dario Manari	02/07/1957	8606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Vol.	Art.
	RR.II. Bologna	19/07/1957	10737	8312	
Gli atti riguardano le particelle: Fg. 8 p.lla 89 sub. 4 - 5					
Dal 06/03/2006 a OGGI	***omissis*** Unità 1 Proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Francesco D'ambrosi	06/03/2006	31056	11952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Prato	11/03/2006	17524	10041	
Gli atti riguardano le particelle: Fg. 8 p.lla 89 sub. 4 - 5					

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna aggiornate giugno 2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PRATO il 11/03/2006
 Reg. gen. 17525 - Reg. part. 3624
 Importo: € 320.000,00
 A favore di ***omissis***
 Contro ***omissis***
 Capitale: € 160.000,00
 Rogante: ***omissis***
 Data: 06/03/2006
 N° repertorio: 31057/11953
 Unità negoziale 1: Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 4 – Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 5
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01
 Iscritto a NAPOLI il 13/09/2006
 Reg. gen. 57945 - Reg. part. 14103

Importo: € 10.632,84

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Capitale: € 5.316,42

Rogante: ***omissis***

Data: 30/08/2006

N° repertorio: 168129/136

Unità negoziale 1: Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 4 – Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub

Elenco annotazioni: Ann. rp 5187 rg 38253 del 08/10/2012 - cancellazione totale.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASCOLI PICENO il 21/05/2019

Reg. gen. 24761 - Reg. part. 4313

Importo: € 40.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Capitale: € 24.818,87

Rogante: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 23/11/2018

N° repertorio: 795/2018

Unità negoziale 1: Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 4 – Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 5.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto a Bologna il 20/12/2021

Reg. gen. 67071 - Reg. part. 47146

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Rogante: UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

Data: 10/11/2021

N° repertorio: 7437

VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PRATO il 11/03/2006

Reg. gen. 17525 - Reg. part. 3624

Quota:

Importo: € 320.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Capitale: € 160.000,00

Rogante: ***omissis***

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 31057/11953

Unità negoziale 1: Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 4 – Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ASCOLI PICENO il 21/05/2019

Reg. gen. 24761 - Reg. part. 4313

Quota:

Importo: € 40.000,00

A favore di *****omissis*****

Contro *****omissis*****

Capitale: € 24.818,87

Rogante: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 23/11/2018

N° repertorio: 795/2018

Unità negoziale 1: Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 4 – Lizzano in Belvedere NCF fgl.8 p.lla 89 sub 5-,

- **Atto esecutivo cautelare** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto a Bologna il 20/12/2021

Reg. gen. 67071 - Reg. part. 47146

A favore di *****omissis*****

Contro *****omissis*****

Rogante: UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

Data: 10/11/2021

N° repertorio: 7437

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

In seguito ad istanza di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Lizzano in Belvedere, agli atti dell'Ufficio Tecnico NON SONO STATE INDIVIDUATE PRATICHE EDILIZIE in riferimento agli immobili periziati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica data l'assenza di qualsivoglia impianto e infissi. Questi ultimi infatti sono mancanti o in avanzato stato di degrado e peraltro, la superficie del pianerottolo dal punto di vista catastale è ancora in fase di definizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato disabitato.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è sito nel comune di Lizzano in Belvedere (BO), strada provinciale SP324 Passo delle Radici. Trattasi di porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su tre piani fuori terra e contigua area esterna di pertinenza. I tre piani (terra, primo e secondo) sono costituiti ciascuno da un unico ambiente per piano accessibili mediante disimpegni di proprietà esclusiva e scala di altrui proprietà. Il bene si presenta in condizioni precarie e di totale abbandono con evidenti problemi strutturali. La facciata dell'edificio si presenta in uno stato avanzato di degrado, con infissi mancanti o completamente danneggiati. La parte esterna di pertinenza risulta non agibile per evidente presenza di vegetazione invadente, il tutto in totale abbandono.

Assenza di qualsivoglia impianto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ovest, sud e est

Altezza interna media: piano 2.50

Struttura: muratura

Copertura: tetto a capriata

Pavimentazione interna: in graniglia

Porte interne: in legno

Infissi: in legno e vetro singolo con scuri assenti o danneggiati

Impianto di riscaldamento: assente

Porta ingresso: in legno

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista sono inesistenti.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, in riferimento alla procedura esecutiva oggetto di perizia, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto** di vendita. La presente relazione riguarda il "Lotto Unico" che viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà di 1/1.

STIMA

Le condizioni intrinseche riscontrate in fase di sopralluogo ci consentono di stimare il bene in base al suo potere volumetrico e null'altro in quanto le problematiche riscontrate, unitamente all'assenza di qualsivoglia impianto, comportano un esborso economico per rendere il bene agibile equiparabile ad una edificazione a nuovo. Il manufatto se fosse in

una condizione di vivibilità avrebbe un valore di mercato di circa 100.000,00 €. Tenuto conto dello stato di inagibilità, totale abbandono, assenza di qualsiasi rifinitura e le necessarie opere di consolidamento strutturale è opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 70% circa.

Il coefficiente suddetto tiene conto anche del deprezzamento del 20% in virtù della riduzione ed adeguamento del valore di mercato ed anche della superficie scoperta di pertinenza.

Dallo studio dei valori OMI, del borsino immobiliare, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è opportuno applicare un valore pari a 300,00 €/mq.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	300,00 €/mq
--	--------------------

Il valore del bene è calcolato nel seguente modo:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 96,48 \text{ mq} = 28.944,00 \text{ €}$$

Prezzo a base d'asta: € 29.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 29/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria da rilievo
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie

8. Documentazione amministrativa
9. Valori comparativi