

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 312/2023 R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 28/10/2024**

**PROCEDENTE**

**Ore 9:45**

contro

**LOTTO UNICO**

**ESECUZIONE**

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà** di porzioni di fabbricato di tipo popolare ed economico (catastalmente A/3) in San Pietro in Casale (BO), via Antonio De Zaiacomo n.12, costituite da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo con ingresso, tinello con cucinotto e terrazza al piano, tre camere di cui due con terrazza comunicante al piano e un bagno, di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 115,9 con annessa una cantina al piano seminterrato di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 13,5; e da una unità immobiliare, ad uso autorimessa (catastalmente C/6) al piano stradale di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 12 (superficie catastale), avente accesso, oltre che dall'esterno della corte retrostante il fabbricato, anche dal corridoio comune interno di distribuzione alle cantine.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale, intestati a:

ESECUTATA 1 – Proprietà 1/2;

ESECUTATA 2 – Proprietà 1/2;

e identificati come segue:

- Foglio 67 Part. 259 Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 97 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 397,67, via Antonio De Zaiacomo n.12 Piano T-3; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; dati derivanti da variazione toponomastica del 27/01/2011 Pratica n.BO0023378 in atti dal 27/01/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.6120.1/2011); dati derivanti da variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Foglio 67 Part. 259 Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 12 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 74,37, via Antonio De Zaiacomo n.12 Piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; dati derivanti da variazione toponomastica del 27/01/2011 Pratica n.BO0023378 in atti dal 27/01/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.6090.1/2011); dati derivanti da variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area di sedime del fabbricato risulta censita al mappale 259 del foglio 67 Ente Urbano di 02 are e 10 centiare.

Ulteriori mappali correlati: mappale 260 del foglio 67 Ente Urbano di are 10 e 41 centiare concorrente alla costituzione della corte di pertinenza del complesso edificato facente capo alla originaria lottizzazione di due

fabbricati via Magli e via de Zaiacomo.

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 18/09/1975 prot.n.255 e prot.n.261) delle unità immobiliari allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 09/09/2024.

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

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

È compresa la proporzionale comproprietà condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge, destinazione o titolo. L'immobile in oggetto è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e con tutte le inerenti azioni e ragioni, comunioni e pertinenze, infissi ed impianti, servitù se e come esistenti o conseguenti lo stato di condominio e tutto come meglio richiamato nell'atto di compravendita, Notaio \_\_\_\_\_, del 11/03/2004, rep.319446/18444 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 12/03/2004 al n.8891 del registro generale e al n.11990 del registro particolare.

### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile, oltre a quelli urbanistici e quelli conseguenti allo stato legale del fabbricato in cui le unità immobiliari si trovano.

VINCOLI DA LOCAZIONE – All'attualità l'unità immobiliare risulta occupata da \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge n. 431/1998, della durata di anni 4 tacitamente rinnovata per ulteriore pari periodo a far data dal 01/10/2020 con scadenza al

30/09/2024 e così fino al 30/09/2028. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 (euro seimila) da pagarsi in 12 rate anticipate mensili di € 500,00 (euro cinquecento) che per gli effetti dell'art.2923 c.c. si reputa congruo.

**VINCOLI CONDOMINIALI** – Di seguito si riporta quanto trasmesso dallo \_\_\_\_\_ di amministrazione del condominio relativamente al consuntivo per l'esercizio ordinario precedente 2022/2023 (periodo 27/09/2022 – 26/09/2023) e per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024 (periodo 27/09/2023 – 26/09/2024) 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 identificata con il sub 11 (ESECUTATA 1 e ESECUTATA 2) compete consuntivamente, quanto alle voci di spese di proprietà € 352,61 e di spese inerenti riparti diversi € 184,06 per un totale di spese spettanti alla proprietà (ESECUTATE) € 536,67 a debito che sommate al saldo precedente sommano un totale di € 1.150,23 a debito.

Con riferimento invece al bilancio preventivo si riporta il dato di sintesi per l'esercizio ordinario "2023/2024" (periodo 27/09/2023 – 26/09/2024) di € 1.192,47 (in aggiunta a debito).

### **CONFINI**

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

### **PROPRIETÀ**

Con riferimento al Certificato notarile del 28/12/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2 c.p.c.) a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di Perugia si riferisce che le unità

immobiliari, di seguito distinte, risultano in capo a ESECUTATA 1, proprietà 1/2, e ESECUTATA 2, proprietà 1/2: San Pietro in Casale, foglio 67 particella 259 sub.11, via Antonio De Zaiacomo n.12, piano T-3, A/3, cl.2, vani 5,5, rendita euro 397,67 e foglio 67 particella 259 sub.4, via Antonio De Zaiacomo n.12, piano T, C/6, cl.4, mq.12, rendita euro 74,37.

### PROVENIENZA DEL BENE

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito \_\_\_\_\_, Notaio in Bologna, del 11/03/2004 rep.319446/18444, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 12/03/2004 al n.8891 di formalità; favore: ESECUTATA 1 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ESECUTATA 2 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bologna il 10/12/1999 al n.43/5477, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 28/08/2000 al n.28199 di formalità; favore: (coniuge e figlio) \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro \_\_\_\_\_, deceduto il 11/09/1996 per i diritti di 1/1 di piena proprietà. NON RISULTANO TRASCritti ATTI DI ACCETTAZIONE DI EREDITÀ.

Atto notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito \_\_\_\_\_, Notaio in Bologna, del 20/12/1976 rep.7005/1028, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 19/01/1977 al n.1085 di formalità; favore: \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ sede di San Pietro in Casale per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

Nell'atto di compravendita a ministero Notaio \_\_\_\_\_, del 11/03/2004, rep.319446/18444 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 12/03/2004 al n.8891 del registro generale e al n.11990 del registro particolare ESECUTATA 1 dichiara di essere coniugata, ESECUTATA 2 dichiara di non essere coniugata.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

A tutto il giorno 22/12/2023 sugli immobili stessi a carico di ESECUTATA 1, e di ESECUTATA 2, e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia riportata nel Certificato notarile del 28/12/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2 c.p.c.) a firma del Notaio \_\_\_\_\_ di Perugia, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano:

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria n.2703 del 12/03/2004 favore: \_\_\_\_\_ con sede in Bologna, e contro: ESECUTATA 1, ESECUTATA 2; per Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito \_\_\_\_\_, Notaio in Bologna, in data 11/03/2004 rep.319447/18445;
- Ipoteca della riscossione n.3663 del 15/05/2018 favore: \_\_\_\_\_ con sede in Roma, e contro: ESECUTATA 1; per Euro 50.052,76 di cui Euro 25.026,38 per capitale, Pubblico Ufficiale: \_\_\_\_\_ Roma, in data 14/05/2018 rep.3052/2018.

**Trascrizioni:**

- Pignoramento immobiliare n.43635 del 15/12/2023 favore: PROCEDENTE,

e contro: ESECUTATA 1, ESECUTATA 2, Pubblico Ufficiale: UNEP c/o

Tribunale di Bologna, in data 16/11/2023 rep.8582.

### **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)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico-Settore  
Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Casale (BO) è  
emerso quanto di seguito indicato:

- Licenza di costruzione prot.n.3416 del 11/07/1957 per costruire due fabbricati ad uso civile abitazione per conto della Cooperativa \_\_\_\_\_;
- Licenza di costruzione prot.n.2463 del 30/04/1959 per rinnovo di autorizzazione a costruire due fabbricati ad uso civile abitazione già rilasciata in data 10/07/1957 con prot.n.3416
- Verbale di Ispezione dell'ufficio sanitario comunale in data 03/10/1961 di nuova costruzione per accertare se è stata costruita in conformità all'autorizzazione concessa – Nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità dello stabile sopradescritto;
- Verbale di Ispezione dell'ufficio tecnico comunale in data 05/10/1961 di nuova costruzione per accertare le condizioni di abitabilità (collaudo tecnico) – Nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità dello stabile sopradescritto;
- Decreto di Abitabilità dal 05/10/1961 prot.n.5345 per case di nuova costruzione in via De Zaiacomo n.12 e in via Magli n.9.

La disamina della documentazione agli atti inerente

l'avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi, che hanno concorso alla costruzione dei fabbricati e al rilascio dell'abitabilità a seguito di ispezione certificata da parte di personale dell'ufficio tecnico e dell'ufficio sanitario, ed in particolare gli elaborati risultanti agli atti, di cui uno datato 21/06/1957 ed un secondo elaborato di incerta datazione, ha evidenziato dati dimensionali e di grafica non coerenti tra loro, oltre ad essere entrambi non conformi allo stato di fatto del fabbricato rilevato in data 09/09/2024.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ – Con specifico riferimento

all'art.19-bis, comma 1-ter, della L.R. n.23/2004 e alle difformità tollerate in sede di agibilità, in relazione a difformità di dimensionamento, di posizionamento di alcune finestre e di lieve difformità di sagoma occorsi in sede di costruzione di fabbricato:

- completato nella sua conformazione volumetrica e dei prospetti (presumibilmente) nel 1961, a conclusione di un intervento legittimato con regolare licenza edilizia (n.3416 del 10/07/1957 e rinnovo n.2463 del 04/05/1959);
- oggetto di appositi sopralluoghi di verifica in data 05/10/1961 (collaudo tecnico) e in data (ufficio sanità 03/10/1961), come da relativi certificati, senza alcuna contestazione sulle diversità dell'edificio;
- la cui abitabilità è stata rilasciata il 06/10/1961.

Ritenendosi che il presupposto applicativo dell'ipotesi di tolleranza in esame sia dato da una verifica ispettiva sull'opera effettivamente realizzata, cui è seguita "la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, cioè si sia formato nelle diverse modalità



previste dalla legge (...) il provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio in considerazione” [Pag.12 Circolare PG/2018/0410371 e Parere REG PG/2023/685526 del 13/02/2023]. Del relativo presupposto si impone quindi logicamente una lettura coordinata con le diverse forme di “agibilità”, anche denominate dalla legge abitabilità e usabilità, previste dalla legge dell’epoca di realizzazione dell’intervento quale “*provvedimento favorevole conclusivo del processo edilizio*”, e non già con esclusivo riferimento al CCEA introdotto con l’art. 21 della L.R. n. 31/2002 (precedentemente denominato Certificato di Conformità Edilizia a norma dell’art. 10 della L.R. n. 33/1990).

In conclusione sulla base delle informazioni su riportate, i sopralluoghi di verifica del 03/10/1961 e 05/10/1961 unitamente al rilascio dell’abilità in data 06/10/1961 paiono soddisfare i presupposti per la tipologia di tolleranza di cui all’art. 19bis, comma 1-ter, prima parte, della L.R. n.23/2004 (difficoltà accertate e tollerate in sede di agibilità).

Pertanto le tolleranze di cui al comma 1-ter dell’art. 19bis della L.R. n.23/2004 non costituendo violazioni edilizie sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili: nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell’articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013, oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Si ritiene inoltre e se del caso, 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.

### **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  $EP_{gl,nren} = 307,61 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$  [Certificazione energetica n.08380-073879-2018-Rev01 rilasciato il 18/10/2018 valido fino al 18/10/2028 soggetto certificatore geom. \_\_\_\_\_].

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'unità immobiliare risulta occupata da \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge n. 431/1998, della durata di anni 4 tacitamente rinnovata per ulteriore pari periodo a far data dal 01/10/2020 con scadenza al 30/09/2024 e così fino al 30/09/2028. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 (euro seimila) da pagarsi in 12 rate anticipate mensili di € 500,00 (euro cinquecento) che per gli effetti dell'art.2923 c.c. si reputa congruo.

Si ritiene il contratto di locazione opponibile per stipula antecedente al pignoramento degli immobili.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità abitativa, corredata di altra unità a destinazione autorimessa, oltre ad una cantina di pertinenza, fa parte di un fabbricato condominiale degli anni '50 attestato sulla via De Zaiacomo, in area immediatamente

prossima alla via Galliera Sud con accesso carrabile dalla ortogonale via

Magli, facente capo alla originaria piccola lottizzazione assegnata alla

Cooperativa edificatrice \_\_\_\_\_ che ha riguardato la realizzazione di due

fabbricati condominiali di civile abitazione.

L'unità ad uso abitativo, posta al piano terzo, ha accesso dal vano scala comune e presenta doppio affaccio, sia sulla corte nord di accesso alle

autorimesse, sia sulla via De Zaiacomo di accesso principale pedonale

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra (di cui il primo è rialzato sul prospetto sud) con destinazione prevalente abitativa, con autorimesse al

piano seminterrato attestato lungo la corte che si sviluppa posteriore alla linea edificata.

La struttura è in muratura portante, solai in latero-cemento, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto

in laterizi, serramenti esterni con oscuramenti del tipo avvolgibile a rullo (tapparelle) e balconi aggettanti su entrambi i prospetti nord-sud con

protezioni a ringhiera in ferro. Le finestre al piano terra (seminterrato) di diversa dimensione sono dotati di griglie di sicurezza in ferro. 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, e a supposti interventi di riparazione successivi.

Dal portone d'ingresso del fabbricato si entra nel vano scala per il quale salire ai piani ed ai locali accessori. Non è presente l'ascensore.

L'ingresso e le scale, presentano ancora il pavimento e le finiture dell'epoca della costruzione del fabbricato e sono conservati in sufficiente stato.

All'abitazione si accede dal vano scala comune, l'unità abitativa

comprende i seguenti vani:

- ingresso su corridoio centrale suddiviso in zona di accesso-giorno e zona di accesso-notte da una porta vetrata a doppia anta, tinello con cucinotto e affaccio nord con balcone a livello, tre camere (due con balcone comunicante a livello, un bagno).

Dallo stesso vano scale si accede al piano seminterrato di accesso alle cantine ed all'autorimessa.

Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile e presentano pavimenti in graniglie di marmo di diverse cromaticità, alcuni vani sono stati rivestiti con moquette, il bagno e la cucina presentano mattonelle di piccolo formato rettangolare con finitura lucida e dotazioni igienico sanitarie di vetusta installazione con rotture e imperfezioni.

Le unità immobiliari risultano in stato di manutenzione insufficiente, hanno luogo formazioni da umidità che comportano ammaloramento diffuso, in particolare il bagno presenta ampie zone con scrostamenti e degrado dell'intonaco.

Oltre a danni evidenti in particolare ai serramenti esterni ed interni in stato di completo degrado. Alcuni serramenti esterni sono doppi, quello esterno è in alluminio zincato. I serramenti volti all'interno sono in legno verniciato con vetro singolo. L'unità abitativa risulta a tratti vetusta e in stato di manutenzione degradato e necessita di ristrutturazione completa e di adeguamento e messa a norma del sistema impiantistico, oltre al rifacimento delle dotazioni igienico-sanitarie del bagno e della cucina.

La cantina e l'autorimessa sono con pavimentazione in battuto di

cemento lisciato, pareti con finitura ad intonaco civile tinteggiato e con

chiusure esterne deteriorate: il portone a due ante di accesso all'autorimessa

presenta delle pannellature improvvisate a protezione delle rotture.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con

la caldaia posizionata nella cucina, che alimenta i termosifoni in ghisa

presenti nelle varie camere. La stessa caldaia produce anche l'acqua calda

sanitaria a servizio dell'appartamento.

### **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	115,9	100%	116
Cantina	13,50	25%	3
Autorimessa	12,00	--	a corpo

**Totale superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 119**

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso abitazione, oltre ad autorimessa e cantina, site in Comune di San Pietro in Casale, via De Zaiacomo n.12.

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 2 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
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1350
Abitazioni civili	Normale	1250	1750
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200
Box	Normale	750	950

- Immobiliare.it/due quadrilocali in via Dalla Chiesa, 86 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, da vendita giudiziaria € 85.500 cadauno, valori compresi tra € 855 e € 994 al m<sup>2</sup>; bilocale da vendita giudiziaria € 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
-------	----------------------------	-------------	------------------

<b>Min.</b>	€/mq 1700	€/mq 1400	€/mq 900
<b>Max</b>	€/mq 1900	€/mq 1500	€/mq 1100

## AUTORIMESSE

<b>Stato</b>	<b>Box entro 5 mt</b>	<b>Box oltre 5 mt</b>	<b>Box doppi</b>
<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 € 850,00/m<sup>2</sup> per l'unità immobiliare ad uso abitativo (per 119 m<sup>2</sup>) ed il valore a corpo di € 10.000,00 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 € 111.000,00  
(euro centoundicimila/00)

**VALORE DELL'INTERO BENE € 99.000,00**  
**~~abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva~~**  
**(euro novantanovemila/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 25 settembre 2024