

Luca Brunamonti
Architetto

TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 111/22 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

riunita con

Promosso da

N. 118/23 R.G.Es

[omissis]

Creditore procedente

LOTTO UNICO

Contro

Udienza 01/07/2024

[omissis]

Debitore esecutato

Ore 09:30

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 11/11/2022 conferiva allo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Bologna, l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. *Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti, di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, 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 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 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 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 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 (tra cui IMU a titolo di esempio,

altre imposte indirette) 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 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.*

Il primo accesso, contestualmente al rilievo sommario degli immobili oggetto di procedura, siti in Comune di San Giorgio di Piano (BO), in via Poggiorenatico 15, è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 13/12/2022 alle ore 15:00**, alla presenza del [omissis].

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio di Piano (BO), con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA



I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'
DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di



procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione

(metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di

compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del

valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi

ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non

corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver

determinato il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di migliorare

l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare

tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche

ed estrinseche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 12/04/2023,

reg. gen. n. 17214, reg. part. n. 12744, è stata pignorata a [omissis] e a

[omissis], a favore di [omissis], **la piena proprietà in ragione di 1/2**

ciascuno dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di

trascrizione:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Giorgio di Piano (BO), via

Poggiorenatico 15

N.	Fgl	Mapp	Sub	Cat	Cons	P
1	13	23	7	A7	17 vani	-
2	13	23	8	C6	15 mq	-
3	13	23	9	C6	15 mq	-



Il CTU vista la complementarietà e pertinenza degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di immobile cielo-terra a destinazione residenziale con annessi fabbricato accessorio ad uso ripostiglio e autorimesse e circostante area cortiliva di pertinenza, ubicato nel Comune di San Giorgio di Piano (BO) in via Poggiorenatico 15, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 500,00 mq oltre ad autorimesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto della presente relazione di stima, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Poggiorenatico 15

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	P
13	23	7	-	A7	2	17 vani	415/410 mq	2.019,35	T-1
13	23	8	-	C6	2	15 mq	18 mq	74,37	T
13	23	9	-	C6	2	15 mq	16 mq	74,37	T

Beni intestati a:

- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/2;
- [omissis], piena proprietà per la quota di 1/2.

L'area di sedime del fabbricato e l'adiacente area cortiliva risultano altresì distinte nel Catasto Terreni al foglio 13, con il mappale 23, ente urbano di 1781,00 mq.



Nella planimetria catastale le unità immobiliari risultano così composte:

SUB 7

- Piano terra: portico, pranzo-soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, camera, taverna, centrale termica (nel fabbricato accessorio);

- Piano primo: disimpegno, ripostiglio, studio, 2 bagni, stireria, 4 camere, legnaia (nel fabbricato accessorio).

SUB 8

- Piano terra: rimessa.

SUB 9

- Piano terra: rimessa.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra i dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto in titolarità dell'esecutato e quanto riportato nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente di trovano, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e, comunque, tutto quanto riportato nell'atto



di successione legittima, certificato n. 4823/9990/14 del 04/02/2015,

trascritto il 09/02/2015 all'art. 3616 e nell'accettazione tacita di eredità

trascritta il 19/02/2010 all'art. 4575, in forza di atto a ministero Dott.

Gianantonio Barioni, Notaio in Zocca, del 28/01/2010, n. 2522/1610 di rep.

VINCOLI E ONERI

Non si segnalano vincoli e oneri particolari.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con via Poggiorenatico, mappale 243, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

I beni appartengono a [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2** e a [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/2**.

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata, risulta quanto segue.

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano identificati al Catasto

Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano al foglio 13 con i mappali 23

sub 1 - 39 sub 1 fra loro graffati, 23 sub 2 - 39 sub 2 fra loro graffati, 23 sub

3 - 39 sub 3 fra loro graffati, 23 sub 4 - 39 sub 4 fra loro graffati, 23 sub 5,

23 sub 6 e al Catasto Terreni al foglio 13 con i mappali 23 di 17.08 are, 39 di

21 centiare e 61 di 52 centiare e appartenevano al [omissis] a lui pervenuti

dal [omissis] per atto di compravendita del Notaio di Bologna Dott. Carlo

Luti de Sère in data 23/12/1970 al n. 823 di rep., trascritto a Bologna il 21/01/1971 al n. 1618 part.

Con la denuncia di variazione per fusione, frazionamento e costruzione di

unità afferenti presentate al Catasto Fabbricati in data 10/12/1992 n. D 2049



e 2050 di prot. le unità sopra indicate sono state soppresse e hanno originato

le unità identificate con i mappali 23 sub 7, 23 sub 8, 23 sub 9, nella loro

attuale descrizione e consistenza, mentre con Tipo mappale presentato al

Catasto Terreni al n. 8501 del 1992 di prot. e introdotto in atti in data

07/04/1998, i mappali 61 e 39 sono stati soppresi e uniti al mappale 23

divenuto ente urbano di 17.81 are.

Il 20/05/1994 è deceduto, senza aver fatto testamento, il [omissis] lasciando

a succedergli a norma di legge nel diritto di piena proprietà dei beni in

oggetto, il coniuge [omissis] e i figli [omissis] e [omissis] per il diritto di

comproprietà in ragione di 1/3 ciascuno, dichiarazione di successione

registrata a Bologna in data 14/11/1994 al n. 35 vol. 5178, trascritta a

Bologna il 05/09/2007 al n. 30571 part. e il relativo acquisto mortis causa

risulta trascritto a Bologna il 19/02/2010 al n. 4575 part., in forza dell'atto

del notaio di Zocca (MO) Dott. Gianantonio Borioni in data 28/01/2010 n.

2522/1610 di rep.

Il giorno 08/07/2014 è deceduta, vedova, senza aver fatto testamento, la

[omissis], lasciando a succederle a norma di legge nel diritto di comproprietà

in ragione della quota indivisa di 1/3 ad ella spettante sui beni oggetto della

presente relazione, i figli [omissis] e [omissis] per il diritto di comproprietà

in ragione di 1/2 ciascuno, dichiarazione di successione registrata a Bologna

in data 22/12/2014 al n. 4823 vol. 9990, trascritta a Bologna il 09/02/2015 al

n. 3616 part.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio

Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna non risulta

ancora trascritto l'acquisto mortis causa relativo alla successione in morte



della [omissis] (dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 22/12/2014 al n. 4823 vol. 9990).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni sono pervenuti al Soggetto esecutato e alla sorella per successione in ragione di 1/2 ciascuno.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità, come da relazione notarile ventennale allegata agli atti, di seguito elencate:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il giorno 29/04/2011 al n. 3640 part. a favore della [omissis], per la somma di 1.100.000,00 € a garanzia di un mutuo fondiario di 550.000,00 € della durata di 25 anni a carico del debitore [omissis] e dei terzi datori di ipoteca [omissis] e [omissis], in forza dell'atto del Notaio di Bologna Dott. Federico Fassò in data 19/04/2011 n. 140836 di rep. gravante il diritto di piena proprietà dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il giorno 16/05/2018 al n. 3672 part. a favore del [omissis] e a carico del [omissis], per la somma di 98.000,00 € a garanzia di un debito di 98.000,00 € in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 03/05/2018 al n. 2002/2018 di rep. gravante il diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.



Ipoteca legale iscritta a Bologna il giorno 04/06/2018 al n. 4346 part. a favore di [omissis] e a carico del [omissis], per la somma di 606.085,40 € a garanzia di ruoli e avvisi di addebito esecutivi di 303.042,70 € in forza dell'atto amministrativo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) in data 01/01/2018 al n. 3095/2018 di rep. gravante il diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12/09/2018 al n. 29291 part. a favore del [omissis] e a carico del [omissis], in forza del verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/07/2018 al n. 8657 di rep. gravante il diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12/05/2022 al n. 17539 part. a favore del [omissis] e a carico del [omissis], in forza del verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario in data 02/05/2022 al n. 4090 di rep. gravante il diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12/04/2023 al n. 12744 part. a favore della [omissis] e a carico del [omissis] e [omissis], in forza del verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna in data 03/04/2023 al n. 3267/2023 di rep. gravante il diritto di



piena proprietà dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricato del Comune di San Giorgio di Piano (BO) al foglio 13 con il mappale 23 subb 7, 8, 9.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per l'appartamento e la cantina (A3) oggetto di procedimento risulta pari a 339.250,80 €, per l'autorimessa sub 8 (C6) risulta pari a 12.494,16 € e per l'autorimessa sub 9 (C6) risulta pari a 12.494,16 €.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore edilizia privata – del Comune di San Giorgio di Piano (BO) sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di San Giorgio di Piano (BO):

PSC approvato con delibera C. C. n. 11 del 29/04/2020:

- Tav. 1_Assetto territoriale - Ambiti ad alta vocazione produttiva



agricola (art. 28); Corti di valore storico-testimoniale (art. 18).

RUE variante n. 9/2019 approvata con delibera C. C. n. 3 del

12/12/2020:

- Tav. 1_Disciplina del territorio extraurbano - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 33); Corti di valore storico-testimoniale, B1 case rurali isolate/case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla), C4 edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc;
- Tavola dei vincoli - Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso; Fasce di rispetto stradali e ferroviarie; Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse.

Indagine edilizia

Da accertamenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano (BO), sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni oggetto della presente stima:

- **Licenza edilizia** n. 845 del 15/01/1971, rilasciata il 06/02/1971 - Progetto di trasformazione e restauro di fabbricato ad uso di civile abitazione - **Stato legittimo**;
- **Licenza edilizia** n. 915 del 13/01/1972, rilasciata il 20/03/1972 - Muretto recinzione e accesso stradale esistente sulla via Provinciale Galliera al km 16,150 destra.

I titoli sopra elencati sono relativi al fabbricato principale e alla recinzione.

Per il fabbricato accessorio non sono stati trovati titoli nell'archivio comunale.

* * *

Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'immobile **non è**



conforme a quanto legittimato dal titolo edilizio. In particolare, per il

fabbricato principale, si mettono in luce le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Il fabbricato è legittimato come abitazione unifamiliare ma dal rilievo è emerso che è stato frazionato, senza titolo, in due unità con accesso indipendente;
- Alcune differenze prospettiche;
- Presenza di una seconda pensilina sul prospetto sud;
- Diversa collocazione dei camini sul coperto.

Quanto al **fabbricato accessorio**, non essendo presenti precedenti edilizi presso l'archivio comunale, lo scrivente ha effettuato una ricerca presso gli archivi catastali dove sono state reperite delle **planimetrie di impianto** risalenti al 1940, nelle quali tale fabbricato era presente. Nelle planimetrie il fabbricato risulta tuttavia diverso da quello rilevato essendo ad un solo piano fuori terra e di forma in pianta leggermente più stretta (valutazione fatta a vista dal momento che le planimetrie non sono quotate).

Sentito il Tecnico del Comune, **si ritiene che tale fabbricato**, per come è oggi configurato, **possa comunque ritenersi legittimo** essendo parte integrante di una ex corte rurale censita dal Comune e inserita all'interno degli strumenti urbanistici vigenti come "corte di valore storico-testimoniale". Si segnala sul retro del fabbricato un piccolo corpo in aderenza, non presente nelle planimetrie, la cui legittimità è da valutare.

Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA



(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13

della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già

eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria

(attualmente con un minimo di 110,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore

stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione

(attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal

D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e

dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità nelle misure lineari le quali

rientrano nella tolleranza del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e nel

D.L. 70/2011.

I fabbricati sono **privi di abitabilità**.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante

il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel

confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico

abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria

(attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le

competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura

dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e

catastali sopra elencate.

Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo

diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la



conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere

abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento

dell'aggiudicazione.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 19/01/2023, codice identificativo n. 07336-397953-2023, a firma dell'Arch. Luca Brunamonti, numero accreditamento 07336, valevole fino al giorno 19/01/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica D.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo accesso avvenuto in data 13/12/2022 gli immobili



risultavano **occupati** dalla Proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati ai margini del Comune di San Giorgio di Piano (BO), in via Poggiorenatico 15. San Giorgio di Piano è un Comune di circa 8.500 abitanti facente parte dell'Unione Reno Galliera comprendente anche i comuni di Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento e San Pietro in Casale.

La zona è classificata dai vigenti strumenti urbanistici come ambito agricolo.

Il bene oggetto di stima è una corte ex rurale composta da un fabbricato cielo terra di civile abitazione di due piani fuori terra, con annesso un fabbricato accessorio anch'esso di due piani ad uso ripostiglio e autorimessa e circostante area cortiliva di pertinenza. La corte è classificata come "corte di valore storico-testimoniale" dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Poggiorenatico, da un cancello carrabile e pedonale a cui si accede all'area cortiliva pertinenziale.

Pur essendo collocata in una posizione periferica rispetto al comune di appartenenza, la zona è comunque ben servita essendo prossima all'asse stradale principale, arteria di traffico che collega bene la zona con i principali paesi limitrofi e con il capoluogo Bologna, anche tramite il trasporto pubblico su gomma.

L'abitazione

Identificazione catastale: foglio 13, mappale 23, sub 7.

Il fabbricato principale, di origine rurale, è stato ristrutturato agli inizi degli anni '70, in forza di Licenza edilizia n. 845 rilasciata il 06/02/1971.



È un fabbricato cielo terra di circa 220,00 mq lordi per piano, di dimensioni in pianta pari a circa 20,60 x 10,90 m. L'edificio, esternamente e internamente in buone condizioni, ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento e legno, tetto a quattro falde con manto di copertura in coppi di laterizio, canali di gronda e pluviali in rame, scuri e infissi in legno, bancali in mattoni.

Sebbene legittimata e accatastata come casa unifamiliare, attualmente si presenta divisa in due unità abitative autonome con accesso indipendente, una al piano terra e una al piano primo, entrambe accessibili dal portico sul fronte principale. L'unità al piano terra si compone di: cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, 3 camere da letto, 2 bagni. L'unità al piano primo si compone di: ingresso al piano terra con scala interna, pranzo-soggiorno, cucina, studio (di fatto annesso al pranzo-soggiorno), disimpegno, ripostiglio, 3 camere da letto, 2 bagni. L'altezza interna è circa 3,00 m.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

PIANO TERRA

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, alcune travi in legno a vista;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche e legno;
- Infissi in legno con vetro singolo, inferriate, scuri in legno;
- Porte interne in legno;
- 2 bagni completi con wc, bidet, lavandino, vasca e/o doccia, attacchi per lavatrice, pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;
- Camino in soggiorno;
- Cucina completa con lavello e forno a gas, parete rivestita in piastrelle ceramiche;



- Termosifoni a colonna in ghisa;

- Impianto elettrico sottotraccia;

- Citofono;

- Impianto di climatizzazione estiva con split e macchina esterna
(presente solo in una camera).

PIANO PRIMO

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- Pavimentazione in piastrelle ceramiche e legno;

- Infissi in legno con vetro singolo, scuri in legno;

- Porte interne in legno;

- 2 bagni completi con wc, bidet, lavandino, vasca e/o doccia, attacchi
per lavatrice, pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche;

- Camino in soggiorno;

- Cucina completa con lavello e forno a gas, parete rivestita in
piastrelle ceramiche;

- Termosifoni a colonna in ghisa;

- Impianto elettrico sottotraccia;

- Citofono.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con boiler ad
accumulo e caldaia alimentata a pellet è collocato nella centrale termica nel
fabbricato accessorio ed è a servizio di entrambi i piani.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava ben tenuto, in buone
condizioni sia interne che esterne. Le finiture e alcuni impianti sebbene non
recenti sono di buon livello e comunque in linea con l'età e la tipologia
dell'immobile.



Il fabbricato accessorio

Identificazione catastale: foglio 13, mappale 23, subb 7 (legnaia e c.t.), 8 e 9 (autorimesse).

È un fabbricato in muratura, originariamente adibito a rimessa e legnaia, di dimensioni in pianta pari a circa 10,80 x 4,70 m, ad uso ripostiglio, autorimessa e centrale termica. Compare nelle planimetrie catastali di impianto come capanno in legno adibito a “sgombero”. Il paramento murario è in muratura faccia a vista, il coperto è a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio e struttura in latero cemento, canali di gronda e pluviali sono in rame. Gli infissi in legno con vetro singolo, hanno gli scuri in legno.

Al piano terra sono presenti due autorimesse e una centrale termica oltre a un disimpegno con scala interna che porta al piano superiore. Il piano primo, accatastato a legnaia, è attualmente utilizzato come deposito/magazzino.

Nello specifico le caratteristiche principali degli ambienti interni sono:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (alcune porzioni non intonacate);
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Infissi in legno con vetro singolo e scuri in legno;
- Porte esterne in metallo verniciato;
- Portoni basculanti delle autorimesse in metallo verniciato;
- Impianto elettrico esterno con punti luce;
- Punto acqua con lavandino e parete rivestita con piastrelle ceramiche;
- Centrale termica con caldaia a pellet e boiler ad accumulo.

L'area cortiliva pertinenziale

Identificazione catastale: foglio 13, mappale 23.



Di forma regolare e pianeggiante, occupa l'interno mappale 23 e si sviluppa per circa 1.781,00 mq (misura catastalmente determinata comprensiva dei sedimi dei fabbricati). È parzialmente pavimentata con piastrelle e lastre e per la maggior parte pavimentata con ghiaietto o piantumata a prato e con arbusti ed essenze arboree di varie specie e dimensioni, anche ad alto fusto. È presente un pozzo.

L'area è delimitata da una recinzione e da una siepe. Il cancello d'ingresso, per l'accesso carrabile e pedonale, è in metallo con apertura motorizzata ad azionamento elettrico.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Si fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662*", con particolare riferimento all'Allegato B "*Quadro generale delle categorie*" e all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)*".

Per l'Allegato B, l'unità immobiliare in esame appartiene alla categoria:

R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e privati.

R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per



rimesse di veicoli.

Di conseguenza, secondo l'Allegato C la superficie viene determinata nel modo che segue.

1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- Del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- Del 25% qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- Del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- Del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,



computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate;

2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;

3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Consistenza commerciale dei beni oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza sopra specificati si ottengono le seguenti superfici commerciali:

Destinazione	Piano	S. lorda	Coeff.	S. commerciale
Abitazione	T-1	427,00 mq	100%	427,00 mq
Portico	T	18,00 mq	30%	5,40 mq
Magazzino	T-1	65,00 mq	25%	16,25 mq
Corte esclusiva	T	1.505,00 mq	10-2%	64,00 mq
Totale				512,65 mq
Autorimessa sub 8	T	16,00 mq	-	A corpo
Autorimessa sub 9	T	20,00 mq	-	A corpo



STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. Tale valore rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni fossero messi in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili ai beni da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale, vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;
- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici,



stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato generale delle parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad uso esclusivo, esposizione e orientamento, vicinanza di fonti inquinanti, situazione occupazionale, conformità alle normative vigenti.

Peraltro, la valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con caratteristiche simili (chiamati "comparabili") a quelli oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati dall'*Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI* -, dalle *Borse Immobiliari*, dall'*Associazione Professionale FIAIP*.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2022: Comune di San Giorgio di Piano, abitazioni in buono stato, valore minimo 1.200,00 €/mq, valore massimo 1.600,00 €/mq;
Autorimesse entro 5 m, valore minimo 10.000,00 €, valore massimo 15.000,00 €.
- *Borsino immobiliare*: Comune di San Giorgio di Piano, zona agricola di pianura, ville e villini, valore minimo 1.328,00 €/mq, valore massimo 1.524,00 €/mq;
Box, valore minimo 624,00 €/mq, valore massimo 714,00 €/mq.
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 1° semestre 2022, Comune di San Giorgio di Piano,



extraurbana/zona agricola di pianura, ville e villini, stato

conservativo normale, valore minimo 1.400,00 €/mq, valore

massimo 1.600,00 €/mq;

Box, stato conservativo normale, valore minimo 700,00 €/mq, valore

massimo 800,00 €/mq.

COMPARABILI

Data di riferimento inserzioni: 2023

N.	Ubicazione	Tipologia	mq	Prezzo €	Prezzo mq	Stato
1	S.Giorgio	Villa	301	566.000	1.880	Buono
2	S.Giorgio	Villa	550	715.000	1.300	Buono
3	S.Giorgio	Villa	281	486.000	1.730	Buono

In via cautelativa i prezzi degli annunci pubblicitari sono stati ridotti del 10% circa trattandosi di prezzi richiesti e non di vendita.

* * *

Si precisa che *la stima è sempre a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni*; anche se ci si riferisce alla superficie

commerciale, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo

prodotto con il valore unitario determinato 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. Eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore

complessivo di stima indicato. Si precisa, inoltre, che *nella vendita forzata*



non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Valutazione dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura e sopra descritti nel loro complesso, delle consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento di congiuntura del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in 1.400,00 €/mq (millequattrocento/00) per l'abitazione e gli annessi, 12.000,00 € a corpo (dodicimila/00) per le autorimesse, l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

Abitazione e annessi	512,65 mq x 1.400,00 €/mq	=	717.710,00 €
Autorimessa sub 8	12.000,00 € a corpo	=	12.000,00 €
Autorimessa sub 9	12.000,00 € a corpo	=	12.000,00 €
	Totale	=	741.710,00 €

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 740.000,00 € (settecentoquarantamila/00).

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, dal particolare momento del mercato immobiliare e dalla necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica a



totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Alla luce degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare un
coefficiente di riduzione pari a circa un 15% ottenendo le seguenti
risultanze:

740.000,00 € x 15% (a dedurre) = 111.000,00 €

740.000,00 € - 111.000,00 € = 629.000,00 €

Il valore a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1 è di:

629.000,00 € (seicentoventinovemila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna, 06 febbraio 2023

Bologna, 15 luglio 2024 (aggiornamento dei capitoli "Dati di
pignoramento", "Provenienza dei beni" e "Atti pregiudizievoli")

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale;
5. Estratto disciplina urbanistica;



6. Precedenti edilizi - Abitabilità/Usabilità;

7. Rilievo di massima;

8. Atto di provenienza dei beni;

9. Nota di trascrizione pignoramento;

10. Attestato di Prestazione Energetica;

11. Relazione notarile;

12. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- Modello "Procedura di controllo preventivo perizie";

- Attestato di Prestazione Energetica (2 copie);

- N.1 CD-Rom contenente: perizia (pdf, doc), perizia senza nomi (pdf, doc), documentazione fotografica (pdf), piante (pdf), Attestato di Prestazione Energetica (pdf).

