

**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

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

e-mail: [ing.derrico@gmail.com](mailto:ing.derrico@gmail.com) – cell. +39. 340.4042125

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**N. 28/2024**

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

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 13.12.2024**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Ore 11.00**

Promosso da:

**LOTTO UNICO**

**CREDITORE PROCEDENTE**

Contro

**DEBITRICE ESECUTATA**

**DEBITORE ESECUTATO**

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 01 febbraio 2024 al Reg. Part. n. 3894 e Reg. Gen. n. 5184 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro la DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO, la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Baricella (Bo) in località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 533, costituita da un appartamento su tre livelli, piano terra, primo e piano soffitta, con cantina ed autorimessa in adiacente corpo di fabbrica accessorio ed annessa area cortiliva pertinenziale esclusiva, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (Bo) – Foglio 16

- Particella 25 sub 8 graffato con la particella 41 sub 2, piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani;
- Particella 41 sub 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consist. 50 m<sup>2</sup>;
- Particella 23 sub 6, piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consist. 14 m<sup>2</sup>;



**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

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

\* \* \*

## **LOTTO UNICO**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, costituita da un appartamento distribuito su due livelli, piano terra e piano primo ed una soffitta al piano sottotetto, oltre a due locali “pollaio” annessi ed un locale cantina ed un’autorimessa in adiacente fabbricato accessorio ed annessa area pertinenziale.

L’immobile ad uso abitativo, è composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno comune al piano terra dove è collocata la scala per accedere al piano disimpegno al piano primo dove sono collocate due camere da letto matrimoniali. Dal disimpegno al piano primo, sempre per mezzo di una scala interna si accede poi al vano sottotetto dove è ubicata la soffitta.

Gli immobili, ubicati in due fabbricati rurali del secolo scorso, sono siti nel Comune di Baricella (Bo) in località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 533.

La superficie commerciale dell’abitazione su due livelli è di circa mq. 80,00 con una soffitta al piano sottotetto di mq. 45,00 della corte ed area esterna esclusiva (particella 41) di circa mq. 210,00 dei locali deposito (pollai) di circa mq. 25,00 e dell’autorimessa con annessa cantina e legnaia (catastalmente il tutto C/6) di circa mq. 50,00.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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



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

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

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>R.C.</b>
16	41	2	Via Savena Vecchia n. 533	A/3	2	5,5 vani	€ 309,87
	25	8	Piani T-1-2				
16	41	1	Via Savena Vecchia n. 533 Piano T	C/6	2	32 mq	€ 135,52
16	23	6	Via Savena Vecchia n. 531 Piano T-1	C/2	2	14 mq	€ 75,20

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, si segnala che l'**identificazione catastale corrisponde agli immobili periziati mentre le planimetrie dell'immobile residenziale differisce dallo stato rilevato**, per il mancato aggiornamento dell'intervento dell'ultimo titolo edilizio: sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali che **resta a cura e spese dell'aggiudicatario**

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

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

**PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello



***DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO***

stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del fabbricato, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

**Servitù attive e passive:** La vendita viene fatta con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita del Notaio - - - - in Bologna, stipulato in data 04.02.2003 Rep. n. 22730, trascritto a Bologna in data 14.02.2003 al Reg. Part. n. 5156 e Reg. Gen. n. 7814.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

#### **VINCOLI E ONERI**

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

Non essendo stato costituito il condominio, non è stato possibile determinare se ci sono eventuali spese condominiali arretrate, che eventualmente sono da porsi a carico dell'aggiudicatario

#### **CONFINI**

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

#### **PROPRIETÀ**

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto della relazione notarile del 15 febbraio 2024 a firma del Notaio - - - - in Bologna, risulta che gli immobili in oggetto appartiene al signor:

- DEBITRICE ESECUTATA nata a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -



**DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO**

– **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2;**

- DEBITORE ESECUTATO nato in - - - - il - - - - codice fiscale - - - -

– **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2;**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - - del 04.02.2003 Rep. n. 22730, trascritto a Bologna in data 14.02.2003 al Reg. Part. n. 5156 e Reg. Gen. n. 7814, venivano acquistati dalla DEBITRICE ESECUTATA per la quota di 1/2 e dal DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/2, i quali ne acquisivano la piena ed esclusiva proprietà.

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

Nell'atto di acquisto la DEBITRICE ESECUTATA dichiarava di essere di stato civile libera ed il DEBITORE ESECUTATO dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 15 febbraio 2024 a firma del Notaio - - - - in Bologna che, di seguito, si sintetizzano.

#### **Iscrizioni**

**1. Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 14.02.2003 al Reg. Part. n. 1927 e Reg. Gen. n. 7815 per la somma di Euro 258.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 129.000,00 a favore del CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - - contro la DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO;

**2. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 27.02.2022 al Reg. Part. n. 1627 e Reg. Gen. n. 8859



**DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO**

per la somma di Euro 47.465,12 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede a Bologna contro la DEBITRICE ESECUTATA;

**3. Ipoteca in rinnovazione**, iscritta presso l'Agazia del Territorio di Bologna il 27.01.2023 al Reg. Part. n. 675 e Reg. Gen. n. 4234 per la somma di 258.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 129.000,00 a favore del CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - - contro la DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO;

**4. Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agazia del Territorio di Bologna il 07.06.2023 al Reg. Part. n. 4323 e Reg. Gen. n. 27001 per la somma di Euro 50.000,00 a favore del CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - -, con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale - - - - Bologna, Piazza - - - - contro la DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO;

**Trascrizioni:**

**1. Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agazia del Territorio di Bologna il 01.02.2004 al Reg. Part. n. 3894 e Reg. Gen. n. 5184 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili a favore del CREDITORE con sede in - - - - , Piazza - - - - , con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale - - - - Bologna, Piazza - - - - contro la DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO;

**2. REGIME FISCALE**

La vendita del bene è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed



**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

Edilizia Privata del Comune di Baricella (Bo) risulta quanto segue.

**Destinazione Urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Baricella è dotato di P.S.C. 2010 approvato con delibera del C.C. n. 5 del 05.02.2010 ed i beni periziati ricadono nella Zona AUC3 – Ambito urbani consolidati prevalentemente residenziali delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori, disciplinato dall'art. 5.2 del vigente R.U.E.

**Regolarità Edilizia**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato ante 1° settembre 1967, inoltre dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Baricella (Bo), risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Condono P.U.T. n. 616 con P.G. n. 7022/86 del 17.05.1993;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 29/1998 del 15.07.1998 per la messa in opera di una scala interna e manutenzione straordinaria dell'immobile;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 06/2000 del 24.02.2000 per la Variante alla D.I.A. n. 29/1998 per modifiche alla posizione della scala interna, con Comunicazione di Fine Lavori Prot. Gen. n. 3061/2021 del 15.03.2021;

A fronte delle ricerche svolte presso l'Archivio SUE del Comune di Baricella non è stato reperito il Certificato di Abitabilità a seguito della costruzione o modifiche del fabbricato in questione.

**Accertamento Della Conformità Edilizia**



***DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO***

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 04/11/2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

**Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità**, rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 6/2000, per la presenza al piano terra dell'apertura che porta dalla camera da pranzo alla cucina, che si trova nella posizione adiacente alla parete opposta a quella indicata nello stato licenziato, ed al piano primo per la chiusura della porta di accesso tra una camera e la zona comune del vano scala. In ultimo anche l'altezza rilevata a piano terra è difforme rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico dello stato legittimo.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii e D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024).

**Per l'immobile periziato, rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia che catastale.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27.09.2016 identificativo n. 02608-081082-2016-Rev01 revisionato dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 27.09.2026.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a





**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

$EP_{gl,nren} = 260,57 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno.}$

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'attualità l'immobile è nella piena disponibilità della DEBITRICE e DEBITORE ESECUTATO.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

La porzione immobiliare oggetto di stima sorge nel Comune di Baricella, in prossimità della località San Gabriele, trattasi di una piccola frazione compresa nella zona nord-est del territorio del Comune di appartenenza, che dista circa 6 km dal centro cittadino del Comune di Baricella e 9 km dal Comune di Molinella.

Il comparto in cui sorge il bene risulta scarsamente appetibile sotto il profilo commerciale in quanto scarsamente dotato di infrastrutture e servizi, è presente una linea autobus che collega la frazione ai Comuni limitrofi di Minerbio e Molinella e località limitrofe tramite la Strada Provinciale SP5 (ovvero la Via Savena Vecchia che attraversa la frazione).

La zona è interessata da fabbricati residenziali di modeste dimensioni a 2 o 3 piani fuori terra che si configurano come fabbricato in condominio o costruzioni private a villetta risalenti agli anni '60/70, sono presenti altresì costruzioni per attività agricola e aziende agricole che operano nelle vaste aree coltivabili poste nelle vicinanze.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare residenziale cielo terra posta in una porzione di un fabbricato colonico-agricolo (catastalmente particella 25) e da locali pertinenziali, quali pollaio, autorimessa e cantina, posti in un fabbricato accessorio con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo (catastalmente particella 41).



Il **fabbricato** agricolo-colonico, si sviluppa su due piani fuori terra ed il piano soffitta ed è interamente destinato ad abitazioni. Il fabbricato ha un entrata comune in un vano scala, per mezzo del quali si accede ai piani superiori.

Le scale ed i pianerottoli sono pavimentati in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono conservati in buono stato.

**Struttura.** Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare residenziale è stato edificato all'inizio del secolo scorso ed ha una struttura portante in muratura portante con solai d'interpiano in legno, tramezzi in laterizio e pareti intonacate e tinteggiati. La copertura, a "quattro acque" a falde inclinate è realizzata con struttura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio tipo coppi.

**L'appartamento** pignorato è posto al piano terra da ingresso diretto su soggiorno-pranzo, da cui si accede alla cucina. Al bagno si accede direttamente dal vano cucina. Per mezzo di una scala interna è possibile accedere al piano superiore dove sono ubicate le due camere da letto.

L'appartamento ha un'entrata anche dal vano scala comune ed anche le camere al piano primo, hanno un ulteriore accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato. Dallo stesso vano scala si acceda al piano sottotetto dove è ubicata una soffitta-depisto. Nella soffitta sono presenti delle pareti divisorie al grezzo in forato ed un foro comunicante con la scala sottostante dell'appartamento, per un possibile accesso diretto.

**Finiture.** L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono di buon livello: il pavimento è in gres porcellanato dim. 30x30 di tonalità tipica del periodo di ristrutturazione (fine anni novanta), ed è uguale in tutti i vani, anche nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di



quelle del bagno e dell'angolo cottura, che sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 mt. Le porte interne sono in legno tamburate di colore noce, la porta d'ingresso è di tipo blindata con pannello in legno color noce sia fuori che all'interno mentre i serramenti sono in alluminio a taglio termico bianco con doppio vetrocamera. Tutti i serramenti sono dotati di inferriati oltre alle tapparelle in pvc ed alle zanzariere scorrevole interposte tra infisso e tapparella.

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

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

**Fabbricato accessorio.** A pochi metri dall'unità immobiliare residenziale, è collocato un fabbricato accessorio in cui sono presenti un locale accatastato come autorimessa, il quale però nella parte retrostante presenta una cantina, un ripostiglio ed una legnaia. L'accesso nell'autorimessa avviene per mezzo di un portone a due ante di importanti dimensioni che consente passaggio dell'auto. Internamente il locale si presenta non rifinito, con pavimento in battura di cemento e pareti in blocchi di cemento a vista. La copertura è a due acque un legno.

**Giardino e Locali deposito (ex pollai).** Dall'autorimesse si accede in una corte esclusiva con presente una fitta vegetazione di dimensioni di circa 210 mq, tutta delimitata da recinzione metallica. Dalla corte è possibile accedere ad altri locali, catastalmente pollai, che difatti sono utilizzati come legnaia e deposito. Sono presenti, antistate all'accesso del deposito e sul fianco, una zona



**DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO**

pavimentata e ricoperta da tettoia.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **Criteri di misurazione della consistenza**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo....." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc....) e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali



**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

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

#### **Consistenza commerciale del bene**

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

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm</b>
Appartamento	mq. 80,00	100%	mq. 80,00
Soffitta-deposito	mq. 45,00	25%	mq. 11,25
Locali deposito (ex pollai)	mq. 25,00	25%	mq. 6,25
Giardino	mq. 210	10% - 2%	mq. 11,00
<b>TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)</b>			<b>mq. 108,00</b>
<b>AUTORIMESSA Sup. Catastale</b>			<b>mq. 50,00</b>

#### **STIMA DEL BENE**

#### **Aspetto economico**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla



**DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO**

**data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

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

#### **Procedimento di stima ed indagine di mercato**

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.



***DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO***

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore “processo di aggiustamento”, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

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

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

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2024. Baricella – Fraz. San Gabriele e Mondonovo
  - Abitazioni di tipo economico: min. €/m<sup>2</sup> 750, max €/m<sup>2</sup> 1.400;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024* prezzi riferiti al semestre Settembre 2023 – Aprile 2024. Baricella – Capoluogo:
  - Buono stato: min. €/m<sup>2</sup> 1.100, max €/m<sup>2</sup> 1.400;
  - Autorimesse box oltre 5 mt: € 12.000, max € 14.000;

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

**Valutazione del bene**



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

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

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

Appartamento	$m^2 80 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€ } 80.000,00$
Locali deposito	$m^2 18 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€ } 18.000,00$
Giardini esclusivo	$m^2 11 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€ } 11.000,00$
Autorimessa	a corpo = € 15.000,00





**DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO**

Valore Totale € 124.000,00

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 125.000,00

**Percentuale di abbattimento per vendita forzata 15%**

**VALORE DEL LOTTO UNICO € 105.000,00**  
**(euro centocinquemila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza

Bologna, 11 novembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico

