

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it - arch.bodenizza@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 233/23;

Promosso da:

Udienza

15/04/2024

contro

Ore 11:40

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 06/12/2023 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in (BO) Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico per rispondere al seguente quesito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire

PERIZIA COMPLETA RG 233/2023 - LOTTO UNICO



l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3. effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altra proprietà;

4. elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento;

5. acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del



bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si

determina fin d'ora un compenso della somma



omnicomprensiva 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;

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione, indicando il valore di



ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

10. accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

12. rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determinare il valore di mercato dell'immobile con



espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica

descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il

procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.;

indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle

agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati

nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come

opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione

aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e

trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della

casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei

pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14. allegare alla relazione documentazione fotografica

interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di

eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita -

laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o

planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,

dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima del

deposito -;

15. allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure

catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza

edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d.



certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli

legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta

la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

La 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 Pietro in Casale (BO), l'Agenzia del territorio Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, espone quanto segue:

PREMESSA

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

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



o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEL BENE

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale e la fungibilità dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] [REDACTED] al registro gen. [REDACTED] e registro particolare n. [REDACTED], è stata pignorata a:



[REDACTED]
c.f.: [REDACTED] per la quota pari ad [REDACTED]

la proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di

[REDACTED] c.f.: [REDACTED] con

sede a Milano (MI).

UNITA' NEGOZIALE 1:

Immobile 1

-CATASTO FABBRICATI- Comune di San Pietro in Casale

(BO)

- Foglio 40, Particella 38, sub.4 graff. Particella 103,

Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultra popolare, Classe 3,

Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Mq 161,00, totale

aree scoperte Mq161,00, rendita Euro 127,05, indirizzo: Via

Massumatico n.2030/C, piano T-1-2.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/2 di porzione cielo-terra di

fabbricato sito in Comune di San Pietro in Casale, via

Massumatico n. 2030/C, costituita da appartamento ai

piani terreno, primo e soffitta secondo-sottotetto, fra loro

comunicanti mediante scala interna, con annessa area

cortiliva in proprietà esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così



identificati:

**-CATASTO FABBRICATI- Comune di San Pietro in Casale
(BO)**

- Foglio 40, Particella 38, sub.4 graff. Particella 103 (corte esclusiva), Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultra popolare, Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Mq 161,00, totale aree scoperte Mq161,00, rendita Euro 127,05, indirizzo: Via Massumatico n.2030/C, piano T-1-2.

Beni intestati a:

[REDACTED], nato a Bologna (BO) il **[REDACTED]**

c.f.: **[REDACTED]** per la quota pari ad **[REDACTED]**

[REDACTED], (non eseguita), nata a Torino il **[REDACTED]**

[REDACTED] per la quota pari

ad **[REDACTED]**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti



dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del fabbricato.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine con ragioni Marzola Tristano, area comune, beni Frabetti Giuliano, salvo altri.

PROPRIETÀ

[REDACTED], nato a Bologna (BO) il **[REDACTED]**
c.f.: **[REDACTED]** per la quota pari ad **[REDACTED]**
[REDACTED], (non eseguita), nata a Torino il **[REDACTED]**
[REDACTED] c.f.: **[REDACTED]** per la quota pari ad **[REDACTED]**

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

- A **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile sito a San Pietro in Casale, Foglio 40 Particella 38 Subalterno 4 graffate Foglio 40 Particella 103 è pervenuta per atto di compravendita del **[REDACTED]**
Numero di repertorio **[REDACTED]** Notaio **[REDACTED]**



[redacted] Sede Bologna trascritto il [redacted]

nn.1 [redacted] da potere di [redacted] nata il

[redacted] a Cesa (CE) Codice Fiscale:

[redacted]

- A [redacted], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita [redacted]

Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted]

trascritto il [redacted] nn. [redacted] da potere di

[redacted] nato il [redacted]

[redacted] nato il [redacted]; [redacted] nato il

[redacted]; [redacted] nata il [redacted]

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE NN.1014/264 del 07/01/2006 IPOTECA

VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] Numero di

repertorio [redacted] Notaio [redacted] sede

Bologna

A favore: [redacted], con sede in Milano,

codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto

Milano Via della Moscova n.18),

Contro: [redacted], nato a Bologna (BO) il

[redacted] c.f.: [redacted]

[redacted] (non eseguita), nata a Torino il [redacted]



[REDACTED]
Capitale €150.000,00 Totale € 450.000,00 durata 30
anni

Grava su San Pietro in Casale Foglio 40 Particella 38
Subalterno 4 graffate Foglio 40 Particella 103;

2) ISCRIZIONE NN. 42270/8194 del 03/08/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO
INGIUNTIVO del [REDACTED] Numero di repertorio
[REDACTED] emesso da TRIBUNALE Sede BOLOGNA.

A favore: [REDACTED],
Sede VERONA, codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
ipotecario eletto [REDACTED] c/o [REDACTED]),

Contro: [REDACTED], nato a Bologna (BO) il
[REDACTED]-c.f.: [REDACTED], [REDACTED], Sede
MODENA, codice fiscale [REDACTED],

Capitale € 725.562,51 Totale € 943.000,00

Grava su San Pietro in Casale Foglio 40 Particella 38
Subalterno 4 graffate Foglio 40 Particella 103;

3) TRASCRIZIONE NN. 42688/31509 del 12/09/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
[REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da
UNEP TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA,

A favore: [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: Avv. [REDACTED])

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], Via



[REDACTED],

Contro: [REDACTED], nato a Bologna (BO) il

[REDACTED] c.f.: [REDACTED], [REDACTED], Sede

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED],

Capitale € 725.562,51 Totale € 943.000,00

Grava su San Pietro in Casale Foglio 40 Particella 38

Subalterno 4 graffate Foglio 40 Particella 103.

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 del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ante 1967 - immobile irregolare senza agibilità

Indagine URBANISTICA -

Con delibera n. 91 del 29/11/2008, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del comune di San Pietro in Casale ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000.

la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale.

I Comuni dell'Associazione Reno Galliera e la Provincia di Bologna hanno sottoscritto, in data 11 agosto 2003, un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000



sopraccitata per l'elaborazione in forma associata del Piano Strutturale Comunale.

L'immobile oggetto della presente relazione, ricade in "Ambito consolidato dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)".

I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.

Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.

Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.

Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato (AUC-E1 - Borghi di strada), anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola.

La capacità edificatoria è pari a $\max U_f = 0,35 \text{ mq/mq di SU}$ o in alternativa uguale all'esistente;

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, D, CD, RI,



AM, NC;

In alternativa all'utilizzo dell'indice sopra definito sono ammessi i seguenti Interventi con indirizzo di risparmio energetico:

- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media, ovvero:

- + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B

- + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A

- + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+

Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

In tutti gli Ambiti AUC-E è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale.

In tutti gli Ambiti AUC-E sono ammessi interventi per



dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.

In tutti gli ambiti AUC-E sono ammessi interventi di incremento volumetrico, garantendo allineamenti morfologici dei fronti edilizi, per consentire la realizzazione di spazi/accessori o limitati aumenti di Su, senza incremento della superficie coperta dell'edificio.

Indagine EDILIZIA - Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

1) SCIA in Sanatoria Prot. 16373 del 20/10/2005.

La legittimità del fabbricato è confermata dalla presenza nell'Archivio Catastale sin dall'impianto del Cessato Catasto, che comprende gli anni dal 1924 al 1968.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, **si sono riscontrate alcune difformità** interne relative alla realizzazione di un bagno al piano terreno/sottoscala ed uno al piano sottotetto; vi è inoltre un intervento di rimozione di un pilastro portante adiacente al vano scala posto al piano terra, successivamente sostituito con un pilone in acciaio prefabbricato, in occasione dei sopralluoghi a seguito del sisma del 2012 da parte del Comune.



Per sanare lo stato attuale sarà necessario redigere una SCIA in Sanatoria con Autorizzazione Sismica; sarà inoltre necessario ottenere tutte le certificazioni degli impianti e far redigere da un tecnico (ingegnere/architetto) il "Certificato di Idoneità Statica" (CIS) dell'immobile ai fini del rilascio dell'agibilità.

La spesa relativa alla Sanatoria ed alla sanzione amministrativa relativa agli abusi, potrebbe aggirarsi intorno ad Euro 6.000,00.

Sarà inoltre necessario, fare l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati come da D.L. 201/2011 del 06/12/2011.

Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte di un tecnico abilitato, in quanto sono state abolite le tariffe professionali.

Sarà altresì necessario in caso di modifica rispetto allo stato legittimato, richiedere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione ed accatastamento degli immobili, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati storici Catastali risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.



L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti interni all'immobile, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato e dai due figli maggiorenni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà pari ad 1/2, di porzione di fabbricato cielo-terra adibito a civile abitazione, articolato ai piani terra, primo e sottotetto.

L'appartamento, dotato anche di secondo acceso di



servizio, è composto da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno (da sanare) posto nel sottoscala; al piano primo vi sono le tre camere da letto ed un secondo bagno.

Al piano secondo/sottotetto, vi è un'ampia camera polifunzionale, un'altra camera da letto ed un bagno ricavato nel vecchio ripostiglio, anch'esso da sanare.

Il fabbricato risulta così costituito:

L'appartamento si inserisce in un insediamento urbanistico di origine agricola; il fabbricato è infatti presente sino dall'impianto di primo Catasto Storico.

Originariamente casale agricolo, è stato successivamente frazionato in tre unità immobiliari, ma conserva l'identità storica del casale su corte agricola.

L'immobile attualmente necessita di verifiche relative agli impianti tecnologici ed una verifica della struttura portante.

Nell'area di accesso al fabbricato è presente un'area limitrofa non adiacente direttamente al fabbricato, con destinazione a corte di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, probabile "orto" in tempi remoti.

La copertura del fabbricato è a falde, rivestite in coppi; il rivestimento esterno in mattoni/sasso intonacati.

Il compendio, presenta caratteristiche edilizie tipiche degli insediamenti periurbani, limitrofi ad aree agricole, con accessi e servizi di scarsa consistenza.

Lo stato attuale di manutenzione del manufatto è discreto



nel complesso e nelle aree comuni, mentre di scarsa manutenzione nella porzione di proprietà.

La corte esterna di pertinenza esclusiva è interamente recintata; posta sulla corte vi è una casetta/deposito attrezzi di legno di modeste dimensioni, il terreno è pianeggiante e di facile accesso.

Finiture. Le finiture interne risultano abbastanza trascurate, lo stato generale di manutenzione dell'immobile è scarso e necessita di una manutenzione.

Il pavimento in gres risulta ben posato e la scala di accesso del piano terra si presenta in buono stato, mentre il corrimano tra il primo ed il secondo piano, realizzato in legno risulta pericolante.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le aperture sono dotate di scuri in legno; lo stato manutentivo è scadente e necessita di manutenzione.

L'isolamento termico dell'appartamento risulta discreto e gli infissi essendo in legno e vetro camera, risultano dotati di buon taglio termico ed isolamento in generale.

Sia per il ripristino funzionale sia per le eventuali richieste di sanatorie bisognerà depositare una pratica edilizia; le variazioni riguardando sostanzialmente l'impianto termoidraulico, per la presenza di due bagni non legittimati, sarà necessario il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria e delle verifiche degli impianti tecnologici e la verifica statica.



La regolarizzazione dello stato legittimo comporterà la presentazione di una pratica edilizia presso l'Ufficio tecnico del Comune, da parte di un tecnico abilitato iscritto all'Albo.

Le sanzioni amministrative saranno determinate anche dalla possibilità eventuale di chiedere un aumento di superficie utile relativamente al sottotetto che attualmente è destinato a superficie accessoria ma nella realtà utilizzato in parte in camera da letto con adiacente bagno ricavato nel ripostiglio.

Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte dei tecnici abilitati, in quanto sono state abolite le tariffe professionali.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento prodotto da caldaia a gas di marca ACCORONI, che produce anche l'acqua calda sanitaria; sarà onere dell'aggiudicatario la verifica degli impianti tecnici al fine della presentazione della richiesta di agibilità, quantificabile in Euro 5.000,00.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Sarà inoltre necessario effettuare verifiche tecniche, anche relativamente al corretto funzionamento della canna fumaria e comunque di tutti gli impianti tecnologici, ad onere totale dell'aggiudicatario.

Pertinenze. Pertinenza dell'alloggio risulta essere l'area limitrofa cortiliva di pertinenza esclusiva, completamente



recintata ed accessibile da cancello.

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 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;

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

CONSISTENZA DEI BENI

CONSISTENZA DEL FABBRICATO:

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, chiarendo che la porzione abusiva ricavata al piano interrato non essendo sanabile in alcun modo, sarà esclusa dalla valutazione, precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff.	Sup. Comm.
--------------	---------------------	----------------	---------------	-------------------



PT+1+2+ Corte	abitazione+corte esclusiva	161,00	1,00	161,00
------------------	-------------------------------	--------	------	--------

Totale commerciale circa mq 161,00

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

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.**

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 e 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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, 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. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori.

Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo.

Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla



distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023 della provincia di BOLOGNA, Comune di San Pietro in Casale, abitazioni da ristrutturare, valori medi €/mq. 900,00 ÷ 1.100,00.

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

VALUTAZIONE DEL BENE

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 compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di



poter considerare il valore unitario che segue.

Fabbricato m² 161,00 x €/m² 1.000,00 = € 161.000,00 e, in cifra tonda, si assume come valore di mercato del bene intero € 161.000,00.

Da cui detraendo la quota di 1/2 non oggetto di pignoramento si ha:

€ 80.500,00 che equivale al valore di mercato della quota pignorata di 1/2

Detraendo il 10% circa (€ 80.500,00 - € 8.050,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 72.450,00, ed in cifra tonda:

PREZZO BASE D'ASTA

€ 72.000/00

(euro settantaduemila/00)

* * *

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

Con Osservanza **IL CONSULENTE TECNICO**
Bologna 27/02/2024 (Arch. Antonella BODENIZZA)

Allegati:

1. Allegato 1-Relazione Notarile;
2. Allegato 2-Nota di Trascrizione Pignoramento;
3. Allegato 3-Estratto di mappa;



- | | |
|------------|---|
| 4. | Allegato 4-Plan. Cat. F.40 Mapp.38 sub.4; |
| 5. | Allegato 5-Planimetria Storica Cessato Catasto; |
| 6. | Allegato 6-Planimetria Catastale 1994; |
| 7. | Allegato 7-Visura Storica per soggetto; |
| 8. | Allegato 8- Atto notarile rep 12542 -Viapiana; |
| 9. | Allegato 9-Atto notarile rep 18845 -Peirano; |
| 10. | Allegato 10- Identificazione Corte esclusiva; |
| 11. | Allegato 11-Visura Stor. F.40 Mapp.38 sub.4
graft.103; |
| 12. | Allegato 12-Certificato di residenza Virgallito; |
| 13. | Allegato 13-Ispezione ipotecaria nominale; |
| 14. | Allegato 14-Ispezione ipotecaria immobile; |
| 15. | Allegato 15 -Scia in Sanatoria Prot. 16373-2005; |
| 16. | Allegato 16- Verbale primo accesso; |
| 17. | Allegato 17-Rilievo; |
| 18. | Allegato 18-Documentazione fotografica. |

