

Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.139/24

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

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



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile 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 bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 luglio 2024,



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

registro generale n. 32720, registro particolare n. 24385.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale,

Provincia di Bologna al:

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 18, via Giuseppe Setti, piano T-1,
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, superficie catastale: 105
mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 105 mq; rendita
catastale: € 596,51

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 6, via Giuseppe Setti, piano T,
categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale: 15
mq; rendita catastale: € 79,79

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà superficiaria:

- appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un fabbricato plurifamiliare senza ascensore, con ingresso-soggiorno, cucina separata, disimpegno che porta a due servizi igienici e tre camere. La cucina affaccia su di un balcone. Al piano terra del medesimo fabbricato si trovano la cantina e l'autorimessa di proprietà esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di San**

Pietro in Casale, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 18, via Giuseppe Setti, piano T-1,
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, superficie catastale: 105



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 105 mq; rendita

catastale: € 596,51

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 6, via Giuseppe Setti, piano T,

categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale: 15

mq; rendita catastale: € 79,79

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

Si precisa che risulta errato il piano indicato nella visura catastale (P1) mentre risulta corretto quello della planimetria catastale (P3).

Inoltre, non viene riportato il civico che è il 260/B.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto rogito di provenienza: *“le consistenze immobiliari in oggetto sono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti e con i diritti di comproprietà sulle porzioni dell’edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dall’atto di provenienza, [...omissis...], che qui si intende integralmente richiamato.”*

VINCOLI ED ONERI

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano costruite, così come il resto della palazzina, in forza di una Convenzione Urbanistica sottoscritta tra il Costruttore e il Comune di San Pietro in Casale.

La convenzione riguarda lo sviluppo di edilizia convenzionata e la



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

concessione in diritto di superficie.

L'art. 6 stabilisce la durata della Concessione, i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione e le modalità per la richiesta di rinnovo: *“La concessione del diritto di superficie, di cui alla presente convenzione, ha durata di 99 anni ed è rinnovabile a richiesta di chi ha diritto, da formularsi con un preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un periodo che verrà stabilito dal Comune. Nel caso di positivo accoglimento della richiesta, tale di rinnovo avverrà secondo quanto disposto dal punto 3 per il diritto di superficie dei “criteri generali” adottati con Deliberazione Consiliare n. 76 del 26 marzo 1980”.*

L'art. 8 definisce i limiti di poteri di disposizione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria: *“senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita né totale né parziale dei diritti di superficie. [...omissis...] Entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di cessione il Comune ha la possibilità di esercitare, in ordine ad ogni proposta di cessione successiva alla prima, il diritto di prelazione, che eventualmente potrà essere devoluto allo IACP o alle cooperative a proprietà indivisa. Entro 60 giorni dell'esercizio del diritto di prelazione, che può formalizzarsi anche con semplice lettera firma del Sindaco o del suo delegato, l'Amministrazione è vincolata a mettersi in condizione di poter stipulare, a semplice richiesta della controparte, il contratto di trasferimento.*

I diritti di superficie concessi sulle aree e gli immobili su di esse realizzati, oggetto della presente convenzione, potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

provvedere alla costruzione degli immobili stessi ovvero a garanzia del pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti degli immobili in questione.

Sugli immobili oggetto di proprietà superficiali non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos fatta eccezione per atti intercorrenti tra parenti entro il 2° grado. È del pari esclusa la possibilità anche per i conduttori di darli in comodato.

Senza la preventiva autorizzazione del Comune non è consentito utilizzare gli alloggi per usi diversi da quelli abitativi. Le limitazioni di quei precedenti commi vigono per tutto il periodo di validità della presente convenzione.”

L’art. 9 stabilisce i requisiti degli utenti degli alloggi: “Tutti gli alloggi realizzati devono essere alienati, assegnati o locati dal concessionario e dai suoi aventi causa, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l’assegnazione di alloggi economici e popolari.

In ordine al momento del possesso di detti requisiti si fa espresso riferimento a quanto previsto al punto 1 per il diritto di superficie nei “criteri generali” da applicarsi a tutte le Convenzioni adottati con deliberazione consiliare n. 76 del 28 marzo 1980.

Sono in ogni caso esclusi dalle cessioni, assegnazioni e locazioni i soggetti già proprietari nel comune di San Pietro in Casale o nei comuni limitrofi di altra abitazione adeguata - in base al DPR n. 1035 del 30 dicembre 1972 - ai bisogni della propria famiglia, o membri di famiglia in cui il componente, purché convivente a carico, sia già proprietario nelle stesse località di altre



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

abitazioni con le caratteristiche predette”.

Nell’art. 10 sono definiti i criteri e modalità per la determinazione del prezzo

di cessione degli alloggi: *“Il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi è*

fissato in £ 470.000 al metro quadro di superficie vendibile, alla data del 1°

ottobre 1980, salvo l'aggiornamento di cui al successivo comma 4.

Detta cifra di £/mq 470.000 indica il prezzo medio iniziale degli alloggi in

riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui al progetto

esistente agli atti del Comune.

Fermo rimanendo il prezzo medio iniziale di cessione, sarà consentita a

consuntivo una maggiorazione dei costi di cui sopra per gli oneri di

esposizione finanziaria, pre-finanziamento, revisione prezzi, IVA e altri

oneri fiscali. Inoltre, tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi,

nonché della loro posizione degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadro

di cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 5% in più

o in meno del prezzo medio definitivo.

L'aggiornamento del prezzo di cessione dei singoli alloggi sarà determinato

al momento della cessione degli alloggi medesimi come segue:

- per la parte relativa al costo di costruzione con le modalità previste

dal punto 1 dei “criteri generali” adottati con Delibera Consiliare n.

76 del 28 marzo 1980 per la concessione in diritto di superficie;

- per la parte relativa al corso delle opere di urbanizzazione primaria

sulla base del costo reale di esecuzione accertato

dall'Amministrazione comunale con riferimento al progetto e relativo

computo metrico estimativo redatti dall'ufficio tecnico, secondo i dati

mensili nazionali Istat del costo di costruzione.



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Nell'art. 11 sono individuati i criteri per la determinazione la revisione periodica dei canoni di locazione: *"Il canone di locazione salvo nuove disposizioni di legge in materia non potrà essere determinato in misura superiore al 3% del prezzo dell'alloggio così come sarebbe calcolato sulla base dei criteri di cui all'articolo 10, ai fini di una cessione da effettuarsi alla data di inizio del rapporto di locazione di cui si deve stabilire il canone. Il canone di locazione sarà revisionato secondo le scadenze e i criteri previsti dalle vigenti norme in materia.*

La stipula del contratto degli alloggi è consentita solo certificato di abitabilità rilasciato."

Negli articoli 12 e 13 sono riportate le sanzioni a carico del Concessionario inadempiente che possono essere la decadenza della concessione o delle sanzioni pecuniarie.

Ne risulta quindi che, nel caso in cui l'acquirente volesse rivendere e/o affittare l'immobile prima della scadenza naturale della convenzione, dovranno essere rispettati i criteri e le modalità citate nella Convenzione, pena l'annullamento dell'atto sottoscritto.

La convenzione ha durata 99 anni a partire dal 21/11/1980.

CONFINI

L'edificio confina a nord con via Giuseppe Setti, a est con un altro fabbricato e a sud ed est con aree verdi.

PROPRIETÀ

Soggetto esecutato, piena proprietà superficiaria:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale, Provincia di

Bologna al:



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 18, via Giuseppe Setti, piano T-1,

categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, superficie catastale: 105

mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 105 mq; rendita

catastale: € 596,51

- **Foglio 45, Mappale 112**, sub. 6, via Giuseppe Setti, piano T,

categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale: 15

mq; rendita catastale: € 79,79

PROVENIENZA DEI BENI

Con decreto di trasferimento di proprietà del Notaio Dott. [...omissis...],

iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna, stipulato il 31 marzo 2008

repertorio n. 14434/8410, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Bologna in data 9 aprile 2008 al numero di registro generale

21884 e numero di registro particolare 12283 e registrato presso l'Agenzia

delle Entrate 1 di Bologna il 07 aprile 2008 al numero 3859.

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: l'esecatato risultava celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad

eccezione di quanto sottoindicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

- **Ipoteca volontaria** .../...;

- **Ipoteca legale** .../...;

- **Ipoteca riscossione ruolo** .../...;



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** .../...;

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Oneri derivanti dalla Convenzione Urbanistica in essere nel caso di vendita e/o affitto.**

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 8828 del 14/10/1980 rilasciata a seguito della stipula di Convenzione Urbanistica per la realizzazione di alloggi popolari.

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità prot. 8228 del 02/10/1982, a seguito di sopralluogo effettuato dal tecnico comunale in data 30/09/1982.

Il 07/10/2022 è stata presentata una CILAS, prot. 19001, per lavori di efficientamento energetico riguardante le superfici opache del condominio. I lavori si sono conclusi il 23/12/2023.

Non vi sono ulteriori pratiche agli atti.

Il bene è situato nell'Ambito AUC_E1 "Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada"; il RUE all'art. 27 descrive gli interventi attuabili.

Rispetto allo stato legittimo nell'appartamento vi sono alcune difformità



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

dimensionali, anche superiori alle tolleranze costruttive, e un errore grafico

nell'indicazione delle dimensioni della portafinestra della cucina che accede

al balcone; la presenza di una agibilità rilasciata in presenza fa comunque

rientrate tali elementi all'interno dell'art. 19bis comma 1 ter della Legge

Regionale 23/2003 e s.m.i.

Quindi, dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo

effettuato, l'appartamento risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico

che da quello catastale.

Non è stato possibile accedere a cantina e garage, poiché gli attuali inquilini

non sono in possesso delle chiavi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

04 Novembre 2024, codice identificativo 06163-625523-2024, dall'Ing.

Annalisa Vincelli, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 04

Novembre 2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica C.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta

occupato in forza di contratto di locazione abitativa sottoscritto in data

18/06/2023 e registrato – presso l'Ufficio UT Bologna 2 Telematicamente il

18/06/2023 al n. 004658 serie 3T.

Il canone di locazione pattuito è pari ad euro 450,00 mensili (per complessivi

euro 5.400,00 annui) e la durata del contratto è di 4 anni a partire dal

01/07/2023.

Il contratto risulta opponibile alla procedura ex art. 2923 comma I c.c.



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

in quanto registrato in data certa ANTERIORE alla trascrizione del pignoramento.

La locazione scadrà il 01 luglio 2027.

Il contratto si intenderà rinnovato nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi mediante raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il locatore si è avvalso della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. 23 del 14/03/2011 denominata “Cedolare secca”, non si prevede quindi alcuna maggiorazione del canone sulla base dell’indice ISTAT.

Alla luce dell’art. 2923 c.c. 3 comma la scrivente ha determinato che il canone attualmente pagato dall’inquilino risulta congruo.

Stante quanto previsto dalla Convenzione urbanistica si segnala però che non è stato possibile accertare che tale contratto di comodato sia stato redatto con il consenso del Comune.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al terzo ed ultimo piano di un fabbricato plurifamiliare, situato a San Pietro in Casale in via Giuseppe Setti n. 260/B.

Dal vano scale, senza ascensore, si accede al piano. Entrando troviamo un soggiorno/pranzo che confina con una cucina abitabile che affaccia su di un balcone. Il disimpegno porta a due servizi – dotati entrambi di sanitari e lavabo e, rispettivamente una doccia e una vasca – e alle tre camere da letto.

Nel piano terra è presente una piccola cantina e il garage di proprietà.

Il grado delle finiture esterne è discreto in quanto sono stati realizzati lavori



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

di efficientamento energetico nel 2023.

Il grado delle finiture interne invece è scarso in quanto risalente all'epoca della costruzione.

La struttura del fabbricato è in muratura con cappotto, la finitura è a intonaco.

Le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli infissi esterni (tapparelle) sono in pvc mentre gli infissi interni (finestre) sono in alluminio con doppio vetro.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e nello specifico:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;
- impianto di riscaldamento autonomo che svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori. La caldaia, non funzionante è situata nella cucina.
- è presente un impianto di aria condizionata con split, anch'esso non funzionante.

Il fabbricato è sito nella frazione di Maccaretolo del Comune di San Pietro in Casale, alcune strutture di pubblica utilità sono nelle vicinanze mentre per altri servizi occorre spostarsi con i mezzi nel Comune.

L'amministratore segnala una situazione non regolare per quanto attiene le spese condominiali. La quota annuale per le spese ordinarie relative all'appartamento ammonta a circa euro 1.500,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

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.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito. Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, e al netto dei BCNC che vengono trasferiti insieme al bene, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. terzo)	$104,40 \text{ mq} \times 100\% = \underline{104,05 \text{ mq}}$
Terrazza (p. terzo)	$2,75 \text{ mq} \times 30\% = \underline{0,83 \text{ mq}}$
Cantina (p. terra)	$7,56 \text{ mq} \times 25\% = \underline{1,89 \text{ mq}}$
Garage (p. terra)	$18,00 \text{ mq} \times 25\% = \underline{4,50 \text{ mq}}$

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 112 mq



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.100,00 (millecento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Trattasi però di vendita di piena proprietà superficiaria; il valore del diritto di superficie con durata limitata nel tempo è desumibile dalla seguente formula:

$$V_{ps} = R_n ((q^n - 1)/(rq^n))$$

Dove:

- R_n = è il reddito annuo netto ricavabile dal bene
 - o Il bene è attualmente locato per Euro 5.400 annui di canone e le spese condominiali ammontano a circa Euro 1.500.
 - o $R_n = 5.400 - 1.500 =$ Euro 3.900



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- $q = 1+r$

- $r =$ tasso di capitalizzazione del reddito ottenibile come rapporto percentuale tra il reddito annuo netto e il valore dell'immobile

o Avendo stimato il bene Euro 1.100 a metro quadro, si ottiene un valore di piena proprietà $V_{pp} = 1.100 \times 112 =$ Euro 123.200

o $r = R_n/V_{pp} = (3.900/123.200) \times 100 = 3,17\%$

- $n =$ durata residua della convenzione

o La convenzione ha durata 99 anni a partire dal 1980, considerando l'anno in cui siamo 2024 otteniamo

o $n = (1980+99)-2024 = 55$

Il valore di proprietà superficaria V_{ps} è quindi uguale a:

$$V_{ps} = \text{Euro } 3.900 \times ((1,0317^{55}-1)/(0,0317 \times 1,0317^{55}))$$

$$V_{ps} = \text{Euro } 101.008,11$$

Il Valore della proprietà superficaria è quindi uguale a Euro 101.000

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva la scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 10% del valore presunto di mercato, tenuto conto anche dello stato di conservazione

Adeguamento e correzione sopradescritto

$$\text{Euro } 101.000 \times 10\% = \text{Euro } 10.100$$

$$\text{Euro } 101.000 - 10.100 = \text{Euro } 90.900$$

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento 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.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 91.000 (novantunomila/00)

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

Con osservanza

Bologna 05/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti

