

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

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

e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

N. 84/24

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.01.2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 10.30

Promosso da:

LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

DEBITRICE ESECUTATA

DEBITORE ESECUTATO

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 12 aprile 2024 al Reg. Part. n. 12952 e Reg. Gen. n. 17460 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 Gaggio Montano (Bo) frazione Silla in Via Giovanni XXIII n. 74, costituita da un appartamento al piano primo, con annessa una piccola area cortiliva esclusiva di pertinenza al piano terra, e due autorimesse pertinenziali al piano terra dello stesso fabbricato, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Gaggio Montano (Bo) – Foglio **59**

- Particella **417** sub **37** (appartamento) graffato al sub 46 (corte esclusiva), piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6** vani;
- Particella **417** sub **34**, piano **T**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **26 m²**;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Particella **417** sub **35**, piano **T**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **26 m²**;

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 al piano primo e da due autorimesse pertinenziali al piano terra ed annessa area cortiliva esclusiva.

L'immobile ad uso abitativo, è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno-corridoio, due bagni di cui uno ceco, ripostiglio e due camere da letto di cui una matrimoniale. Il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale affacciano su un ampio balcone a tutta lunghezza dell'immobile.

L'area cortiliva posta sul retro del fabbricato è accessibile dalla zona autorimessa.

Al piano Terra del fabbricato condominiale, posta sul retro, sono collocate le due autorimesse adiacenti di pertinenza, con accesso dall'area cortiliva condominiale. La parete divisoria interne che divide le due autorimesse, è stata rimossa ed inoltre è stato realizzato un vano deposito con accesso interno alle autorimesse.

Gli immobili, ubicati in un fabbricato costruito all'inizio degli anni duemila, sono siti nel Comune di Gaggio Montano (Bo) frazione Silla in Via Giovanni XXIII n. 74.

La superficie commerciale dell'abitazione al piano primo è di circa mq. 97,00, dell'ampio balcone di circa mq. 21,50, della corte ed area esterna esclusiva di



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

circa mq. 55,00 e delle due autorimesse di circa mq. 26,00 ciascuna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
59	417	37	Via Giovanni XXIII n. 74 int. 1	A/3	3	6 vani	€ 309,87
		46	Piano 1				
59	417	34	Via Giovanni XXIII Snc Piano T	C/6	3	26 mq	€ 89,97
59	417	35	Via Giovanni XXIII Snc Piano T	C/6	3	26 mq	€ 89,97

Dalle visure storiche risulta che al momento dell'acquisto l'immobile residenziale e la corte erano identificati con il foglio 59, mappale 417 sub 37 e sub 44, graffati, tali in esito a denuncia di *fusione* del 12.11.2001 Pratica n. 335120 (n. 12998.1/2001).

Successivamente, gli immobili in oggetto, hanno assunto gli attuali dati censuari in forza della denuncia di *variazione* presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna, in data 03.06.2002 Pratica n. 162277 in atti dal 03.06.2002 Fraz. Prot. 128857/02 (n. 6402.1/2002).

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **l'identificazione catastale corrisponde agli immobili periziati inoltre la planimetria dell'immobile**



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

abitativo corrisponde allo stato rilevato mentre la planimetria delle due autorimesse differisce dallo stato rilevato: sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie delle due autorimesse che resta a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. per i beni pignorati è di € 82.288,08.

**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 indivisa con gli altri condomini di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione ed in particolare:

- è comune il vano scala ed il relativo atrio d'accesso distinto nell'elaborato planimetrico al mappale 417 sub 17 – bene comune non censibile;
- è comune la corte ed i passaggi distinti nell'elaborato planimetrico al mappale 417 sub 12, sub 14 e sub 45 già sub 43 – bene comune non censibile;

Servitù attive e passive: La vendita viene fatta con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita del Notaio - - - di Porretta Terme, stipulato in data 24.11.2001, Rep. n. 33028, trascritto a Bologna in data 10.12.2001 all'art. 35273.

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



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

l'unità immobiliare si trova.

Dalla documentazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore pro-tempore del Condominio "Le Terrazze" sig. - - -, si evince che ai beni in parola competono, per la proprietà e per le spese generali, 53,69 millesimi per l'appartamento (sub. 37), 7,52 millesimi per l'autorimessa sub 34 e 8,08 millesimi per l'autorimessa sub 35. Inoltre per le spese scala competono 96,40 millesimi (sub 37) e mentre per le spese Autorimesse competono rispettivamente 122,60 millesimi per il sub 34 e 131,85 millesimi per il sub 35.

Il saldo a preventivo di spesa per l'esercizio 30.10.2024 – 29.10.2025, a debito della proprietà dei DEBITORI ESECUTATI ammonta a € 445,95, per il quale alla data della presente perizia non risulta alcun debito.

Si allega la tabella millesimale (All.11), il verbale dell'assemblea (All. 12) ed il bilancio consuntivo 2023/2024 ed il bilancio preventivo 2024/2025 (All. 13).

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'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna e oggetto della relazione notarile del 15 aprile 2024 a firma del Notaio - - - - in Bazzano (Bo), risulta che gli immobili in oggetto appartiene al signor:

- **DEBITRICE ESECUTATA** nata a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -
– piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2;
- **DEBITORE ESECUTATO** nato a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -
– piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2;

PROVENIENZA DEL BENE



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

I beni in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - di Porretta Terme (Bo) del 24.11.2001 Rep. n. 33028, trascritto a Bologna in data 10.12.2001 all'art. 35273, 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.

Si precisa che successivamente tale trascrizione è stata rettificata con altra trascrizione in data 13.05.2005 all'art. 16758, in quanto nella trascrizione originaria l'unità distinta con il foglio 59, mappale 417 sub 44 (corte) era stata erroneamente identificata come mappale 44 senza subalterno.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'esame del titolo d'acquisto i signori DEBITORI ESECUTATI risultavano non coniugati all'atto dell'acquisto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 15 aprile 2024 a firma del Notaio - - - in Bazzano (Bo) che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 10.11.2021 all'art. 10854 per la somma di Euro 268.557,59 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 134.278,79 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede in Lizzano in - - - c.f. - - -, che elegge domicilio in - - -, ed a carico dei signori DEBITORI ESECUTATI, **in rinnovazione** di precedente ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 10.12.2001 all'art. 11073 per la somma di Lire 520.000.000, a garanzia di mutuo fondiario di Lire 260.000.000 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

sede in - - - - c.f. - - - -, che elegge domicilio in - - - -, concesso a rogito del Notaio - - - - di Porretta Terme (Bo) in data 24.11.2001 Rep n. 33029 ed a carico dei signori DEBITORI ESECUTATI;

Al riguardo, relativamente alla corte, si precisa che:

- nell'iscrizione originaria del 10.12.2001 art. 11073 l'unità distinta con il foglio 59, mappale 417 sub 44 (corte) era stata erroneamente identificata come mappale 44 senza sub;
- nell'iscrizione di rinnovazione del 10.11.2021 art. 10854 l'unità distinta con il foglio 59, mappale 417 sub 46 (sub che dall'anno 2002 ha sostituito il precedente sub 44 – corte) è stata erroneamente identificata come mappale 44 senza sub al Catasto Terreni;
- l'iscrizione in rinnovazione del 10.11.2001 art. 10854 grava anche le parti comuni per l'intera quota di 1/1 e non per la quota millesimale di spettanza.

2. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 09.02.2010 all'art. 1237 per la somma di Euro 130.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 100.000,00 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede in - - - - c.f. - - - -, che elegge domicilio in - - - -, concesso a rogito del Notaio - - - - di Bologna in data 06.02.2010 Rep n. 52728/20627 alla ditta “- - - - del DEBITORE ESECUTATO” con sede in - - - -, codice fiscale e numero di Registro Imprese di Bologna - - - -.

L'ipoteca sopra descritta risulta essere a carico dei DEBITORI ESECUTATI, quali debitori ipotecari e gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

3. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Territorio di Bologna il 22.02.2017 all'art.1406 per la somma di Euro 516.653,20 a garanzia di un debito di Euro 258.326,60 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., con sede in Roma codice fiscale - - - -, domicilio eletto in Bologna, contro il solo DEBITORE ESECUTATO gravante la **piena proprietà per la quota 1/2** dei beni oggetto della seguente procedura.

Trascrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 12.04.2024 all'art. 12952 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Bologna del 20.03.2004 Rep. n. 2448 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede in - - - - c.f. - - - -, a carico dei DEBITORI ESECUTATI gravante la **piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1** dei beni oggetto della presente procedura.

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 Edilizia Privata del Comune di Gaggio Montano risulta quanto segue.

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Gaggio Montano è dotato del P.S.C. - Variante 2016 approvato in data 28.09.2017 con delibera del C.C. n. 35 e del R.U.E. - Variante 2016 approvato in data 28.09.2017 con delibera del C.C. n. 36.



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

L'immobile periziato ricade in: AC - Ambiti Urbani Consolidati e in corso di edificazione, normato dall'art. 3.2 del PSC e AC2 – Porzioni urbane per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificate ad alta densità, normato al Capo 4.2 del RUE.

L'area dove ricadono i beni periziati, ricade nelle “Fasce di tutela fluviale” (art. 2.2.2 del PSC) e negli “Ambiti fluviali e perifluviali soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004” (art. 2.2.11 del PSC).

Infine, si evidenzia che per il Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico della Regione Emilia-Romagna i beni periziati ricadono nella “Zona Rossa 1 – area di dissesto” (art. 6-9-10), nella “Zona Blu 3 – area di possibile interesse del dissesto” (art. 7-10) e “Zona Azzurra – Terrazzi alluvionali e laghi”.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato nel 2001 (post 1° settembre 1967) infatti, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Gaggio Montano (Bo), risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 71/1984 del 07.09.1984 P.G. n. 1467/1984, per l'edificazione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 40/1996 del 10.10.1996 P.G. n. 3070/1996, per sopraelevazione e cambio d'uso piano seminterrato;
- Variante in Corso d'Opera - D.I.A. del 19.09.1998 P.G. n. 5020/1998;
- Variante in Corso d'Opera n. 2 – Concessione Edilizia n. 80/1998 del 18.05.1999 P.G. n. 5951/1999;
- Variante in Corso d'Opera n. 3 – Concessione Edilizia n. 111/2000 del 16.05.2001 P.G. n. 7856/2001;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Variante in Corso d'Opera n. 4 - D.I.A. n. 66/2001 del 24.10.2001 P.G. n. 2960/2001;

- Variante in Corso d'Opera n. 5 – Concessione Edilizia n. 31/2002 del 20.06.2002 P.G. n. 2633/2002;

- Richiesta di rilascio di Certificato di Abitabilità ed Agibilità, presentata il 24.10.2002 con P.G. n. 3263/2002;

Si precisa che l'immobile risulta, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n.31 del 25.11.2002, dotato a tutti gli effetti della conformità edilizia e agibilità per silenzio-assenso.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 06.12.2024) 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 non sono state accertate difformità per l'appartamento, mentre per le due autorimesse sono state accertate difformità, infatti rispetto all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio D.I.A. n. 66/2001, nello stato rilevato del piano terra per le autorimesse, non è presente il muro divisorio tra le due autorimesse adiacenti (la n. 27 e la n. 28 indicate nello stesso elaborato) ed inoltre, è stato realizzato un locale "cantina" con accesso diretto dall'autorimessa.

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



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia che catastale.

Si evidenzia che sia per l'appartamento che per le due autorimesse, sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% e nel mero errore di rappresentazione grafica come indicate dal D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19.12.2024 identificativo n. 05342-645540-2024-Rev01 a firma dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 19.12.2034.

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 $EP_{gl,nren} = 126,68 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità l'immobile è nella piena disponibilità dei DEBITORI ESECUTATI.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in un condominiale, posto nella frazione di Silla in Via Giovanni XXIII, strada di collegamento tra la strada Porrettana ed il capoluogo di Gaggio Montano, ben servita dalle diverse attività commerciali ed i servizi, che si sono sviluppati lungo la predetta strada.

Il **fabbricato** che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa su tre piani



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

fuori terra interamente destinati ad abitazioni, tranne che per il piano terra destinato in parte ad attività commerciali/servizi ed in parte ad autorimesse.

Per accedere agli immobili del fabbricato, è necessario entrare nella corte condominiale, prevalentemente adibita a parcheggio, e dal portone d'ingresso del fabbricato si entra nel vano scala da cui salire ai piani dove sono ubicati gli immobili residenziali. Ai locali commerciali e servizi al piano terra, si accede direttamente dalla corte. Alle autorimesse, che sono poste sul retro del fabbricato, si accede attraverso il corsello carraio oppure un corsello pedonale che costeggia il fabbricato.

Il fabbricato è privo di ascensore, le scale ed i pianerottoli, sono pavimentati in marmo di granito, le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono conservati in ottimo stato.

Struttura. Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione ultimata nel 2002 quindi realizzata con una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento, tamponamenti esterni a "cassetta" cioè con doppio laterizio ed isolamento termico interposto. Le pareti sono intonacate e tinteggiati e la copertura, a "quattro acque" a falde inclinate con struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole in laterizio.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo e prospetta sulla Via Giovanni XXIII, per gli affacci della zona giorno e della camera da letto, e sul cortile interno laterale per l'altra camera ed il bagno.

È composto da sei vani ben divisi ed organizzati infatti, dall'entrata principale si accede in un ampio soggiorno-pranzo con annesso vano cucina aperto sul soggiorno e che affacciano su un ampio balcone-terrazzo di profondità circa



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

1,80 mt dotato di tende parasole per tutto il suo sviluppo. Dal soggiorno si entra nel corridoio-disimpegno per accedere alla zona notte composta da due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, due bagni ed un ripostiglio.

Anche la camera matrimoniale affaccia sul balcone-terrazzo che prospetta sulla strada principale, mentre la camera da letto singola ed il bagno prospettano sul cortile laterale del fabbricato. Infine il secondo bagno ed il ripostiglio sono ciechi, cioè privi di finestre.

Il balcone-terrazzo si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento sul prospetto principale, inoltre è parapettato da un muretto intonacato e verniciato e con soglia copri-muro sulla sommità. Sono presenti n. 3 tende parasole avvolgibili, che ricoprono interamente la lunghezza del balcone (circa 12 mt).

Finiture. L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione, le finiture sono di buon livello: il pavimento è in gres porcellanato dim. 30x30 di tonalità tipica del periodo di costruzione, ed è uguale in tutti i vani tranne nei due bagni dove cambia formato, 20x20 e colore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei due bagni e della cucina, 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 legno con doppio vetrocamera. Ogni serramento è dotato di persiana avvolgibile in pvc.

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



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

Le autorimesse sono poste esternamente al piano terra del fabbricato e ci si accede dal corsello comune. Hanno una lunghezza di circa 8,00 mt tale da avere capienza per un'auto di taglia medio-grande. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in klinker ed il soffitto è in predalles tinteggiato. L'accesso è costituito da portoni basculanti in lamiera zincata di larghezza 2,40 mt. È dotato di punto luce.

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;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- 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
- 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:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm
Appartamento	mq. 97,00	100%	mq. 97,00
Balconi	mq. 21,50	30%	mq. 6,45
Corte	mq. 55,00	10% - 2%	mq. 5,50
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 109,00



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

AUTORIMESSE Sup. Catastale n. 2 x 26,00 mq mq. 52,00

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

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



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

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. 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 secondo semestre del 2024. Gaggio Montano - Fraz. Silla e Marano
 - Abitazioni civili – ottimo: min. €/m² 1250, max €/m² 1.550;
 - Autorimesse: min. €/m² 500, max €/m² 650;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024* prezzi riferiti al semestre Settembre 2023 – Aprile 2024. Gaggio Montano – Capoluogo:
 - Nuovi o Ristrutturati internamente: min. €/m² 1.300, max €/m² 1.700;
 - Autorimesse box oltre 5 mt: € 12.000, max € 16.000;



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

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 sopra citate 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.



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Appartamento e Corte $m^2 109 \times \text{€}/m^2 1.400,00 = \text{€ } 152.600,00$

n. 2 Autorimesse a corpo = € 20.000,00

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 172.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzata 15%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 145.000,00

(euro centoquarantacinquemila/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, 20 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico



Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Elaborato Planimetrico;
3. Elenco subalterni assegnati part. 417
4. Visura Catasto Storica Fabbricato part. 417 sub 34, 35 e 37;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

5. Planimetria Catastale part. 417 sub 34, 35 e 37;
6. DIA n. 66/2001
7. Abitabilità;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Piante;
10. Documentazione fotografica;
11. Tabelle Millesimali;
12. Verbale assemblea condominiale;
13. Bilancio Consuntivo e Preventivo;
14. Verbale di primo accesso
15. Copia relazione notarile;
16. Nota di trascrizione del pignoramento;

