

<p>Stefano Masotti Architetto Tel 051- 623 83 80 e-mail: <a href="mailto:stefanomasotti26@gmail.com">stefanomasotti26@gmail.com</a></p>	<p><b>LOTTO UNICO</b></p>
<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
<b>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE</b>	
<b>GIUDICE DELL'ESPROPRIAZIONE</b>	
<b>DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI</b>	
Promosso da:	Es. n.95/2024
<b>Creditore Procedente</b>	
Contro	
<b>Soggetto esecutato</b>	
*	
L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Immobiliari in data 09 ottobre 2024	
comunicava allo scrivente arch. Stefano MASOTTI, con studio in Bologna,	
in qualità di esperto Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni l'incarico di	
rispondere al seguente quesito:	
Arch. Stefano Masotti	
I 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 ( <i>estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative</i>	
<i>all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del</i>	
<i>pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure</i>	
<i>catastali e dei registri immobiliari)', segnalare tempestivamente ai creditori</i>	
istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro	
intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale ./.	
<b>DATI DI PIGNORAMENTO</b>	
<b>TRASCRIZIONE NN.20523/15280 del 03/05/2024 nascente da Verbale</b>	
<b>Di Pignoramento Immobili del 18/04/2024, ./., contro./.</b>	
Trascrizione gravante sul bene ubicato in comune di Bologna, identificato al	
ES. n.95/2024 Lotto Unico	

Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 159 Particella 16 Sub.81.

## CONSISTENZA E UBICAZIONE BENE

### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale, composta da negozio al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, il tutto sito in Comune di Bologna, via Giovanni Amendola n.12 e/f , in specifico:

- negozio al piano terra formato da due locali fronte strada con affaccio ed accesso diretto dal portico di via Amendola, un locale retrostante con affaccio sul cortile interno, un locale senza affaccio con accesso dal corridoio interno oltre ad un ripostiglio ed un piccolo bagno aerato; il tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.89,00 (superficie principale lorda mq.75,00, superfici accessoria lorda di servizio mq.14,00)

Annesso al negozio è presente al piano al piano interrato un locale cantina della superficie lorda di circa mq.11,00.

Arch. Stefano Masotti

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di espropriazione immobiliare risulta intestato al **Catasto**

**Fabbricati** del Comune di Bologna

**(soggetto esecutato), piena proprietaria.**

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune sopraccitato al:

**Foglio 159**

**-Particella 16 Sub.81** P.T/S1, Zona Cens,1 Cat. C/1, Cl.7, Cons.50 mq, Sup. Cat. mq.77,00 Rendita Euro 2.024,51 (Negozio P.T. e cantina piano S1).

### **Catasto Terreni**

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato di cui fa parte la porzione in

oggetto risulta distinta nel **Catasto Terreni** del Comune di Bologna al:

- **Foglio 159 Mappale 16**, Ente Urbano di are 13 ca 72.

\*\*\*

***Catasto Fabbricati - Dati Derivanti da:***

-Variazione del 27/09/2016 Pratica n.BO0130192 in atti dal 27/09/2016

*aggiornamento planimetrico* (n.38363.1/2016);

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

***Catasto Terreni - Dati Derivanti da:***

-Variazione D'Ufficio del 08/06/1977 Pratica n.BO0075683 in atti dal

28/04/2005 VAM (ALL. MAPPE) 244/548/1977 *evaso per continuità*

*storica superato da atto di aggiornamento posteriore* (n.1606.1/2005);

Arch. Stefano Masotti

-Variazione D'Ufficio del 08/06/1977 Pratica n.BO0075610 in atti dal

28/04/2005 VAM (ALL. MAPPE) 243/547/1977 *evaso per continuità*

*storica superato da atto di aggiornamento posteriore* (n.1605.1/2005);

-Variazione del 31/08/1977 in atti dal 10/09/1977 (n.47677);

-Impianto meccanografico del 31/07/1968.

\*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI.**

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati

nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano.

In fase di sopralluogo all'interno dell'appartamento si sono riscontrate delle

difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati.

Lo scrivente ha riscontrato modifiche interne, (opere di manutenzione straordinaria), realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio, che necessitano di un aggiornamento della rappresentazione grafica da riportare nella planimetria catastale.

A seguito dell'aggiornamento catastale sarà necessario redigere nuove planimetrie catastali relative al negozio ed alla cantina, mediante modello Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato, per un importo presunto all'attualità di circa Euro 800,00 oltre a diritti di segreteria per la presentazione delle planimetrie catastali oltre oneri di legge.

Sarà a totale cura ed onere del *futuro aggiudicatario* la regolarizzazione catastale e le relative spese oltre oneri di legge.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le consistenze immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura nello stati di fatto e diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche dove laddove risultanti nello stato condominiale e come posseduto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge titolo o destinazione e con tutti i patti e condizioni risultanti dai *titoli di provenienza* che qui si intendono tutti integralmente richiamati.

#### **CONFINI**

Il locale negozio al piano terra confina con parti comuni, muri perimetrali, vano scala del Civico n.14 di Via Amendola, altre proprietà, salvo altri confini più precisi ed aggiornati.

La cantina al piano interrato confina con corridoio comune ed altre proprietà, salvo altri confini più precisi ed aggiornati.

### VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Da comunicazione scritta ricevuta dall'Amministratore del Condominio di Via Amendola 12-14-16./." si rileva quanto segue:

Per quanto riguarda la *Gestione Ordinaria maggio 2024 – aprile 2025* il totale dovuto al condominio da parte della signora \*\*\*\*\* è di Euro 4.560,95.

Alla data della perizia di stima ./." ha un debito nei confronti del condominio per *spese ordinarie* di **Euro 3.648,95**.

Per quanto riguarda la *manutenzione straordinaria (lavori straordinari)* riguardanti l'ammodernamento ristrutturazione della Centrale Termica, risulta a carico ./." nei confronti del condominio un debito complessivo per un importo di **Euro 3.630,91** ( Scadenze :1° rata 28/02/2024 Importo Euro 726,91 - 2°rata 20/06/2024 Importo 2.904,00).

Arch. Stefano Masotti

### PROPRIETA'

La porzione di fabbricato oggetto di stima composta da locali ad uso negozio al piano terra con annessa cantina al piano interrato, risulta di **piena proprietà del soggetto esecutato**.

### PROVENIENZA DEL BENE

./." la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di Bologna, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Bologna, al Foglio 159 Particella 16 Sub.81 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili

Stefano Masotti  
Architetto

6 di 24

del 03/02/2012 Numero di repertorio 18670/10142, Notaio ORLANDONI

Marco Sede Bologna, trascritto il 01/03/2012 nn.8781/6232 da potere ./.

Alla ./ la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune  
di Bologna, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Bologna, al

Foglio 159 Particella 16 Sub.81, è pervenuta per atto di compravendita del  
04/03/2010 Numero di repertorio 112928/13478, Notaio MEDA Vittorio

Sede Milano, trascritto il 24/03/2010 nn.13279/8001 da potere ./.

./., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di  
Bologna, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Bologna, al Foglio

159 Particella 16 Sub.81, è pervenuta per atto di conferimento in società del  
24/12/2009 Numero di repertorio 33972/8685, Notaio RAMPOLLA Stefano

Sede Milano, trascritto il 25/02/2010 nn.8743/5214 da potere ./.

./ la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in comune di  
Bologna, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Bologna, al Foglio

159 Particella 16 Sub.81, è pervenuta per atto di compravendita del  
20/12/2001 Numero di repertorio 91187 Notaio VICO Carlo, Sede Bologna,

trascritto il 10/01/2002 nn.1521/1068 da potere ./.

**STATO CIVILE DELL'ESECUTATA AL MOMENTO**

**DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE:** ./ ha dichiarato nell'Atto/Decreto  
di Trasferimento del bene di essere nubile.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da  
relazione ventennale notarile del 08 maggio 2024 redatta dal Notaio Giulia

Messina Vitrano ed allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla  
procedura ed in particolare:

ES. n.95/2024 Lotto Unico

Arch. Stefano Masotti

**Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE NN.8782/1243 del 01/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA**

**nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/09/2011**

**Numero di repertorio 17516/9556 -Notaio ORLANDONI Marco Sede**

Bologna, *a favore ./.* *contro ./.*

Capitale Euro 206.000,00 Totale Euro 309.000,00 - Durata 15 anni.

Iscrizione gravante sul bene ubicato in comune di Bologna, identificato al

Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 159 Particella 16 Sub.81.

**ISCRIZIONE NN. 8458/1283 del 13/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE**

**nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/09/2013 Numero di**

**repertorio 2861/2013 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI**

BOLOGNA Sede Bologna, *a favore ./.* *contro ./.*

Capitale Euro 3.948,94 Totale Euro 5.000,00

Iscrizione gravante sul bene ubicato in comune di Bologna, identificato al

Arch. Stefano Masotti

Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 159 Particella 16 Sub.81.

**Trascrizioni:**

**TRASCRIZIONE NN.20523/15280 del 03/05/2024 nascente da Verbale**

**Di Pignoramento Immobili del 18/04/2024, Numero di repertorio 2373**

emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

BOLOGNA, Sede BOLOGNA, *a favore di ./.* *contro ./.*

Trascrizione gravante sul bene ubicato in comune di Bologna, identificato al

Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 159 Particella 16 Sub.81.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto di pignoramento immobiliare sarà soggetta a

Tassa di Registro o IVA , secondo la normativa fiscale vigente al momento

del trasferimento del bene.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

### SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Bologna:

Lo scorso 26 luglio 2021 il Consiglio Comunale ha **approvato definitivamente il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna**, insieme alla prima variante del Regolamento Edilizio, che porta in allegato le Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico e la Convenzione-tipo per l'attivazione di usi temporanei.

Il Piano Urbanistico Generale e le modifiche apportate al Regolamento Edilizio sono entrate in vigore dal 29 settembre 2021, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna l'avviso di avvenuta approvazione del Piano.

Arch. Stefano Masotti

È stato approvato ed è vigente anche il **Regolamento Edilizio** che contiene la disciplina definitoria e prescrittiva sui materiali urbani. Il Regolamento è luogo di convergenza anche del Regolamento del verde pubblico e privato e del Regolamento per l'applicazione del vincolo idrogeologico.

La documentazione completa ed aggiornata è comunque consultabile in formato pdf nel sito Urbanistica e Edilizia.

La vigente Classificazione acustica, approvata con OdG 336/2015 (PG 328998 del 23/11/2015), è consultabile in formato pdf nel sito del Settore Ambiente ed Energia. Il Piano Urbanistico Generale e le modifiche apportate al Regolamento Edilizio sono entrate in vigore il 29 settembre 2021, data in cui è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione

Emilia Romagna l'avviso di avvenuta approvazione del Piano.

Le modifiche al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e al Regolamento della gestione del Vincolo idrogeologico, approvate con **Delibera di Consiglio P.G.342650/2021** sono entrate in vigore dal 06 settembre 2021.

Si ricorda che Bologna è uno dei primi Comuni in Regione ad approvare il Piano Urbanistico Generale, come richiesto dalla legge regionale 24 del 2017.

**1^ Variante al PUG** - Approvazione con delibera PG N. 803390/2024 della variante al piano urbanistico generale PUG ed entrata in vigore il 04 dicembre 2024, nell'ambito del processo di modifica agli strumenti di governo del territorio avviato con deliberazione PG.N. 174721/2023.

**Destinazione Urbanistica:**

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica in specifico per il PUG il bene è inserito in un edificio facente parte del patrimonio edilizio esistente **Quartiere Porto Saragozza – Areali**

**Marconi**

Patrimonio Edilizio Esistente

Parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo

**Azione 1.1a Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente .**

**Azione 1.1d Rafforzare funzioni già insediate a favorire gli interventi di de-sigillazione .**

**Edificio di interesse culturale e testimoniale**

**2.4 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il**

**ruolo.**

**Azione 2.4a - Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica**

**Azione 2.4c - Garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale.**

*La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e verificare presso il comune di Bologna, la situazione urbanistico-edilizia attuale dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.*

**REGOLARITA' EDILIZIA**

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94e successive modifiche ed integrazioni).

Premessa:

*Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato originario, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che le unità immobiliari pignorate sono state successivamente oggetto delle pratiche edilizie sottoelencate:*

-Nulla Osta P.G. n.15735/1934, P.U.T. n.3485/V/34 del 17 luglio 1934;

-Nulla Osta P.G. n.3202/1935, P.U.T. n.816/V/35 del 09 marzo 1935;

-Nulla Osta P.G. n.12553/1936, P.U.T. n.2442/36 del 05 giugno 1936;

-Nulla Osta P.G. n.24792/1936, P.U.T. n.5289/36 del 03 settembre 1936;

-Abitabilità P.G. n.35448/36, rilasciata il 15 dicembre 1936;

-Nulla Osta P.G. n.9580, P.U.T. n.2075/49 dell'8 aprile 1949;

-Licenza P.G. n.41460/48 PUT n.8839/V/48 (del 05 febbraio 1049 riferito alla parte di fabbricato su via C. Boldrini n.9);

-Abitabilità P.G.n.65666/62 rilasciata il 18 febbraio 1964;

-Licenza P.G. n.57938/70, P.U.T. n.11214/70 del 15 gennaio 1971;

-Licenza P.G. n.48340/72, P.U.T. n.10127/72 del 09 dicembre 1972; -

Abitabilità P.G. n.63321/72 del 17 aprile 1974 (riferito al civico n. 16 di via

Amendola e Viale Pietramellara n.37) ;

Comunicazione di lavori di Manutenzione Ordinaria P.G. n.74014/94 del 30

giugno 1994 , (manutenzione delle vetrine).

\*

Lo scrivente alla data del sopralluogo eseguito il 06 novembre 2024 ha

riscontrato, alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie legittimate, in

particolare:

-l'unità immobiliare sopradescritta è stata oggetto di modifiche interne

realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo si evidenzia la

realizzazione di una parete con una porta nella parte retrostante del locale

negozio, oltre alla realizzazione di partizioni interne realizzate con pareti

attrezzate. Risulta inoltre realizzato su quasi tutta la superficie del negozio

un controsoffitto in cartongesso ad altezza di m.1,3,20.

La regolarizzazione edilizia potrà avvenire attraverso pratica edilizia del tipo

C.I.L.A. a Sanatoria con opportuna verifica delle superfici illuminanti e

ventilanti di locali, con oblazione minima non inferiore ad Euro 516,00 oltre

a diritti di segreteria, a firma di un tecnico abilitato.

Inoltre è necessaria da parte di un tecnico abilitato la verifica delle opere

interne abusive, nel caso abbiano riguardato le parti strutturali dell'edificio o

che risultino prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e

che comunque non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'edificio.

***Tutte le difformità sopra evidenziate ed eventualmente riscontrate in fase***

***di verifica sismica dovranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro***

**aggiudicatario.**

Le pratiche edilizie e catastali necessarie per la regolarizzazione del bene e relative verifiche tecniche dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato e saranno sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario.

A seguito di quanto sopra scritto ed evidenziato lo scrivente nella ricerca del più probabile valore di mercato ha applicato un abbattimento a metro quadrato come meglio evidenziato nel capitolo “stima del bene”.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare ad uso commerciale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al **Foglio 159, Mappale 16, Sub.81**, oggetto della presente relazione, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto ./.  
00827 – 630412-2024 rilasciato in data 05/11/2024 valido sino al 15/11/2034. CLASSE ENERGETICA “D”.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Arch. Stefano Masotti

Il bene oggetto di procedura esecutiva, alla data dell'accesso forzoso risultava libero da persone, all'interno al piano terra sono presenti alcuni arredi del tipo attrezzature da ufficio di proprietà dell'esecutata.

Al piano interrato nella cantina oggetto anch'essa di accesso forzoso presenti residui di arredi.

Il bene all'attualità è nella disponibilità del Custode Giudiziario I.V.G..

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato residenziale in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa situato all'interno del centro di Bologna in confine con i viali di circonvallazione - Viale Pietramellara - nei pressi della Stazione Ferroviaria - Zona Marconi - È il settore occidentale del centro

caratterizzato principalmente da edifici moderni, dovuti alla ricostruzione

post-bellica. Presenta un'elevata densità edilizia. Vi è una grande varietà di

destinazioni d'uso ad esclusione del produttivo. E' la zona attualmente più

accessibile ai veicoli e più dotata di parcheggi dell'intero centro.

Zona vivace sotto il profilo commerciale nelle sole vie principali. Ottimi i

collegamenti con il centro cittadino e con l'esterno e l'estrema vicinanza con

la stazione ferroviaria accresce il valore del bene, considerando che il bene

oggetto di stima è una attività commerciale.

Il manufatto edilizio come prima anticipato in alcune sue parti è stato

ricostruito a seguito dell'evento bellico, seconda guerra mondiale, presenta

una forma a "C" ed abbraccia le vie Amendola, Boldrini e viale

Pietramellara.

Il fabbricato nel suo complesso comprende 4 civici, via Amendola n. 12-14-

16 e via Boldrini n.7, ha diverse altezze nei corpi di fabbrica, e presenta

Arch. Stefano Masotti

sulla via Amendola al piano terra una zona porticata di ampio respiro, dove

si affacciano le attività commerciali e le unità immobiliari del piano

ammezzato.

I paramenti esterni del fabbricato sono rivestiti con lastre di marmo e

travertino. Anche il pavimento del portico è stato realizzato con lastre di

marmo.

Il fabbricato nel suo complesso presenta una copertura in parte a falde

incline con manto di copertura in tegole di laterizio e parte piana.

L'accesso all'unità oggetto di espropriazione immobiliare avviene dal

portico sulla via Amendola.

*Finiture interne all'unità immobiliare al piano terra Sub.81*

La pavimentazione di parte dei locali commerciali è del tipo pronto parquet,

e parte con piastrelle di graniglia di marmo cm.20x20, nel locale wc la

pavimentazione è in piastrelle di ceramica cm.15x15 e rivestimento cm.

10x20. Il locale wc aerato naturalmente presente un wc con cassetta esterna

ed un lavandino.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ed è presente in buona parte

dei locali un controsoffitto a pannelli dove alloggiata l'illuminazione.

, Le due vetrine sul fronte strada ed una più piccola sul retro, presentano un

infisso con telaio in alluminio elettrocolorato e vetro camera, oltre a

saracinesche in ferro del tipo avvolgibili e relativo cassonetto copri-rotolo.

Presenti anche tre piccole finestre con telaio in legno verniciato e vetro

semplice.

Le porte interne sono in laminato con ferramenta di ritegno e di chiusura, vi

sono due pareti attrezzate in laminato con la parte superiore vetrata e porta

di accesso sempre in laminato.

Nell'unità immobiliare in oggetto è presente l'impianto elettrico, idrico,

unità dotata di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti

(termosifoni) in ghisa.

L'unità immobiliare risulta in sufficiente stato d'uso e di conservazione, da

rivedere nelle finiture interne ed esterne, oltre che verifica dell'impiantistica.

#### *Finiture interne della cantina al piano interrato*

La porta di ingresso è in legno verniciato, la pavimentazione è in battuto di

cemento, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate. Presente una

finestra in ferro e vetro semplice ed un punto luce. Le pareti presentano

evidenti tracce di umidità di risalita in alcune pareti.

Il locale cantina si trova in mediocre stato d'uso e manutenzione.

Tutto quanto relazionato è meglio descritto nella documentazione

fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante .

### CONFORMITÀ IMPIANTI

**In merito agli impianti presenti all'interno del bene oggetto di**

**procedura espropriativa, non risultano consegnate Certificazioni**

riguardanti la Conformità di detti impianti e lo scrivente per detti impianti

non certifica nessuna Conformità alle Vigenti Normative in Materia e

relativa Dichiarazione di Rispondenza sia per gli impianti interni al bene in

oggetto che per quelli condominiali.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con 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 con il

Arch. Stefano Masotti

vano scala. Riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante

norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo

delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni

censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre

1996 n.662". In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

### 1. FABBRICATI AD USO COMMERCIALE

#### Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che

assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della

consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

### **Indicazioni di carattere generale**

La superficie commerciale di detto immobile con la tipologia in esame, è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulti pari alla somma :

### **Misurazione**

La misurazione della superficie è effettuata:

#### a) Vani principali

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.

#### b) Locali accessori a servizio diretto di quelli principali viene

computato al 50%

#### c) Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene

computata nella misura del 20%

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente *a titolo indicativo*, è la seguente:

Locali Commerciali piano terra                      circa    mq.75,00

Locali Accessori    circa    mq.14,00

Cantina piano interrato                                circa    mq.11,00

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale in oggetto, al

lorde delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

		Superficie	Coeff. di destin	Sup. comm.
Locali commerciali	P.T	mq.75,00	$\times 1,00=$	mq. 75,00
Locali accessori	P.T	mq.14,00	$\times 50%=$	mq. 7,00
Cantina	P.S1	mq.11,00	$\times 0,25=$	<u>mq. 3,00</u>
<b>Superficie commerciale totale circa</b>				<b>mq. 85,00</b>

*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

Arch. Stefano Masotti

**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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza.

### Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di

mercato”) alla data della presente relazione.

Allo stimatore 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 ha applicato il *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, la localizzazione, lo stato occupazionale 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.

Arch. Stefano Masotti

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 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 (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP .

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di compravendite anno 2023 nel raggio di settecento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia

delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati) evidenziando alcuni

valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il valore dichiarato, non

si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno del locale ascensore, lo

stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in

particolare:

**A) = Valore medio pari ad Euro /mq.2.450,00**

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei

6 comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-**Negozi** C/1 mq.43,00 Valore dichiarato Euro 105.000,00

-**Negozi** C/1 mq.33,00 Valore dichiarato Euro 100.000,00

-**Negozi** C/1 mq.49,00 Valore dichiarato Euro 135.000,00

-**Negozi** C/1 mq.83,00 Valore dichiarato Euro 250.000,00

-**Negozi** C/1 mq.77,00 Valore dichiarato Euro 80.000,00

-**Negozi** C/1 mq.44,00 Valore dichiarato Euro 107.000,00

Arch. Stefano Masotti

Altra indagine eseguita per la determinazione del più probabile valore di

mercato del bene in oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da

pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio

(ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse

Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilisti FIAIP.

**B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 –**

**Semestre 1**

Provincia: BOLOGNA

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Semicentrale /QUARTIERE MARCONI -SAN FELICE -

GRADA -VICINI – PIETRAMELLARA – INDIPENDENZA –

FALEGNAMI - GALLERA – MILLE

Codice di zona: C 11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato Min	Valore di Mercato Max
-----------	--------------------	-----------------------	-----------------------

Negozi	OTTIMO	2700	3600
--------	--------	------	------

Negozi	NORMALE	2000	2600
--------	---------	------	------

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della

Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di

compravendita per **negozi stato NORMALE pari ad Euro 2.300,00**

**C) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023**

report sett. 2022 / aprile 2023.

-Negozi di elevato interesse :	min. Euro 2800	max Euro 3300
--------------------------------	----------------	---------------

Arch. Stefano Masotti

-Negozi di scarso interesse :	min. Euro 1700	max Euro 2200
-------------------------------	----------------	---------------

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della

Banca dati del FIAIP – evidenzia un valore medio di compravendita per

negozi pari a circa **Euro/mq. 3.050,00**

\*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento

in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha

analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie

immobiliari.

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di

pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in

fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati

a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare come

confermato dalle statistiche "idealista" per le abitazioni, nelle quali viene

indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di

compravendita pari a circa l'8% - 10%.

In particolare :

**D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari**

**1) Spazio Casa 2000** 06 dicembre 2024

Via Don Giovanni Minzoni mq.43 - piano T

Euro 110.000,00/43mq. = Euro /mq.2.558,00

Euro /mq.2.558,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.302,00**

**2) Gabetti** 06 dicembre 2024

Via Don Giovanni Minzoni 4/b mq.93 - piano T

Euro 220.000,00/93mq. = Euro /mq.2.365,00

Euro /mq.2.365,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.128,00**

**3) Immobiliare Duemila** 06 dicembre 2024

Via Marconi mq.94 - piano T

Euro 255.000,00/94 mq. = Euro /mq.2.712,00

Euro /mq.2.712,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.441,00**

**4) Tecnocasa** 06 dicembre 2024

Via Marconi mq.94 - piano T

Euro 300.000,00/130 mq. = Euro /mq.2.307,00

Euro /mq.2.307,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.076,00**

Il valore medio a metro quadrato dei comparabili sopra indicati è stato

ottenuto sommando i valori a metro quadrato (già ridotti) e dividendo la

somma ottenuta per i quattro comparabili.

**Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 2.236,00**

**RIASSUMENDO**

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più probabile valore di mercato del bene trattato.

Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice molto ampia data probabilmente dal piano, dalla superficie, dal tipo di conservazione e di ristrutturazione delle unità compravendute e dalla presenza di garage e/o locali accessori.

**Valori medi desunti dalle rispettive ricerche**

Agenzia delle Entrate –Valori dichiarati = Euro 2.450,00

OMI Banca quotazioni immobiliari = Euro 2.300,00

FIAIP Valore immobiliare medio = Euro 3.050,00

Comparativi Agenzie Immobiliari = Euro 2.236,00

Arch. Stefano Masotti

Di seguito lo scrivente ha eseguito la media dei valori medi sopraindicati per attività commerciale (C/1) dividendo per 4 ciò con le seguenti risultanze

$[(\text{Euro } 2.450,00 + \text{Euro } 2.300,00 + \text{Euro } 3.050,00 + 2.236,00) : 4] =$

**Euro/mq.2.509,00**

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di procedura esecutiva, tenendo in considerazione lo stato complessivo del bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale

(considerato libero), la consistenza superficiaria e la regolarizzazione

urbanistica/edilizia/catastale del bene oggetto di pignoramento immobiliare

a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Si precisa che il valore commerciale afferente il bene in esame al metro

quadrato è stato determinato in considerazione della regolarizzazione

edilizia, dello stato in cui attualmente si trova, del debito del soggetto

esecutato nei confronti del condominio per quanto riguarda la manutenzione

straordinaria (ammodernamento della centrale termica), della zona

appetibile e di notevole passaggio quindi di interesse dal punto di vista

commerciale data la vicinanza della stazione, lo stimatore ha determinato un

valore a metro quadrato pari ad Euro 2.500,00 (due mila cinquecento/00)

valore che tiene conto di tutto quanto osservato, rilevato e sopra meglio

decritto, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{mq.85,00} \times \text{Euro/mq.2.500,00} = \text{Euro 212.500,00}$  arrotondato per difetto ad

Arch. Stefano Masotti

**Euro 212.000,00 (duecento dodici mila/00).**

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva ad uso il ctu per

migliorare *l'appetibilità del bene immobiliare* e rendendo più competitiva la

gara, ha proceduto ad una riduzione del valore commerciale sopra

determinato di circa un 5%, *causa la mancanza di garanzia per vizi, la non*

divisibilità del bene allo stato attuale, oltre al fine specifico che guida la

stima, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{Euro 212.000,00} \times 5\% = \text{Euro 10.600,00}$

$\text{Euro 212.000,00} - \text{Euro 10.600,00} = \text{Euro 201.400,00}$  valore arrotondato

per difetto ad **Euro 201.000,00 (duecento uno mila/00).**

**Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a**

**base d'asta è pari ad Euro 201.000,00 (duecento uno mila/00).**

***Inoltre si precisa che:***

*-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi se richiesti dal Comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.*

*-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".*

Arch. Stefano Masotti

*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

Bologna 12 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti