

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 167/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27/03/2023

PREMESSA

Ore 11.30

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

LOTTO 1

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto 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 in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro *** e
 ***, trascritto a Bologna in data 20/07/2022 al N. // Registro Generale e N. //
 Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** delle seguenti unità
 negoziali, identificate nella predetta Nota di trascrizione come segue:
Unità negoziale n. 1
 - Catasto **Fabbricati** del Comune di CASTIGLIONE DEI PEPOLI (BO):
 1. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **75** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo
 economico*" - Consistenza 5 vani - Piano / - Via Bolognese n. 48;

2. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **149** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse,*

autorimesse" - Consistenza 13 mq - Piano / - Via Bolognese n. 48;

3. Foglio **27** - Mapp. **271** - Sub. **29** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

deposito" - Consistenza 3 mq - Piano / - Via Bolognese n. 48;

Unità negoziale n. 2

- Catasto **Terreni** del Comune di CAMUGNANO (BO):

1. Foglio **5** - Mapp. **7** - Sub. / - Natura **T** "Terreno" – Consistenza /;

2. Foglio **5** - Mapp. **8** - Sub. / - Natura **T** "Terreno" – Consistenza /;

3. Foglio **5** - Mapp. **12** - Sub. / - Natura **T** "Terreno" – Consistenza /;

4. Foglio **13** - Mapp. **420** - Sub. / - Natura **T** "Terreno" – Consistenza /;

5. Foglio **72** - Mapp. **65** - Sub. / - Natura **T** "Terreno" – Consistenza /.

Si rileva quanto segue:

- il terreno identificato al F. **72** mapp. **65** viene erroneamente indicato in

Nota nel comune di Camugnano (BO), anziché nel comune di Grizzana

Morandi (BO). Dalla relazione notarile agli atti, si rileva tuttavia che il

pignoramento è stato rettificato come da nota trascritta a Bologna in data

15/09/2022 art. 34097.

VALUTAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di beni tra loro distinti e posti in luoghi diversi, al fine di

migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, **si ritiene**

opportuno disporre la vendita in DUE lotti, come di seguito indicati:

▪ **LOTTO 1: appartamento** di civile abitazione (NCEU al F. **27** mapp.

271 sub. 75) posto al piano terzo del fabbricato condominiale sito in

Castiglione dei Pepoli (BO), Via Bolognese 36-48, oltre ad annessa

cantina (NCEU al F. **27** mapp. **271 sub. 29**) e posto auto (NCEU al F.

27 mapp. 271 sub. 149) entrambi posti al piano primo sottostrada;

- **LOTTO 2: n. 4 appezzamenti di terreno** situati nel comune di Camugnano (NCT al F. 5 mapp. 7-8-12, F. 13 mapp. 420) e **n. 1 appezzamento di terreno** sito nel comune di Grizzana Morandi (NCT al F. 72 mapp. 65).

* * *

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito a Castiglione dei Pepoli (BO) in via Bolognese n.36-48, costituita da un **appartamento** posto al piano terzo con ascensore composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno, per una superficie lorda commerciale di ca. mq. 110, con annessa **cantina** di ca. mq. 3 e **posto auto** esterno coperto, entrambi al piano primo sottostrada. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano attualmente così identificati, intestati a:

- *** – **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.**
- *** – **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.**

- **Catasto Fabbricati** del Comune di CASTIGLIONE DEI PEPOLI (BO):

1. Foglio 27 - Mapp. 271 - Sub. 75 - Cat. A/3 – Classe 2 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale totale 108 mq – Rendita euro 296,96 - via Bolognese n. 36, Piano 3;

2. Foglio 27 - Mapp. 271 - Sub. 29 - Cat. C/2 – Classe 1 - Consistenza 3

mq – Sup. catastale totale 3 mq – Rendita euro 8,99 - via Bolognese n.

36, Piano S1;

3. Foglio 27 - Mapp. 271 - Sub. 149 - Cat. C/6 – Classe 2 - Consistenza 13

mq – Sup. catastale totale 13 mq – Rendita euro 47,00 - via Bolognese

n. 36, Piano S1.

Da quanto rilevato, l'immobile risulta **catastalmente conforme**, a meno di piccole differenze planimetriche e altimetriche non rilevanti.

Ogni onere per l'aggiornamento catastale del bene è comunque a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Fermo restando quanto sopra riportato, i dati catastali attuali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano** e i beni riportati in Nota risultano esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso. In particolare, nel titolo di provenienza a rogito del Notaio *** in data 19/01/2000, rep. n. //, viene riportato quanto segue: *“è compresa nella vendita la comproprietà in ragione di 20,66/1000 delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 e seguenti del Codice civile in quanto di pertinenza degli immobili compravenduti ed in particolare le comunioni di cui all'elenco che si allega al presente atto [...]:*

- dell'area sottostante e circostante il fabbricato mappale 271 del foglio 27

e, delle corti di pertinenza distinte nel N.C.T. alla partita 1 (enti urbani) con

i mappali 603 e 604 ed alla partita 15796 con il mappale 558 del foglio 27

di are 0.22, inferiori ai mq.5000;

- dei mappali 271 sub. 4 (vano scale e corsello B.C.N.C.), 271 sub. 5 (corte e

locale tecnico B.C.N.C.), 271 sub. 7 (corridoio B.C.N.C.), 271 sub. 9 (corte

B.C.N.C.), 271 sub. 10 (corte B.C.N.C.), 271 sub. 14 (corte B.C.N.C.), 271

sub. 17 (corridoio e scale B.C.N.C.), 271 sub. 161 (cabina elettrica B.C.C.),

271 sub. 167 (corte B.C.N.C.), 271 sub. 169 (corte B.C.N.C.), 271 sub. 175

(corridoio B.C.N.C.) comuni a tutti i subalterni del mappale 271 con la sola

esclusione dei mappali 271 sub. 2, 271 sub. 12, 271 sub. 170 e 271 sub. 162;

- del mappale 271 sub. 13 (corte B.C.N.C.) comune ai mappali da 271 sub.

45 a 271 sub. 47, da 271 sub. 53 a 271 sub. 55, da 271 sub. 60 a 271 sub. 64

e da 271 sub. 74 a 271 sub. 90;

- del mappale 271 sub. 91 (corsello B.C.N.C.) comune ai mappali da 271

sub. 92 a 271 sub. 125;

- del mappale 271 sub. 126 (corsello B.C.N.C.) comune ai mappali da 271

sub. 127 a 271 sub. 160;

- del mappale 271 sub. 163 (corsello B.C.N.C.) comune ai mappali da 271

sub. 19 a 271 sub. 23;

- del mappale 271 sub. 164 (corsello B.C.N.C.) comune ai mappali da 271

sub. 24 a 271 sub. 41;

- del mappale 271 sub. 168 (corti B.C.N.C.) comune ai mappali da 271 sub.

42 a 271 sub. 44, da 271 sub. 48 a 271 sub. 52 e da 271 sub. 56 a 271 sub.

59;

- del mappale 271 sub. 171 (vano scale e sala macchine B.C.N.C.) comune

ai mappali da 271 sub. 45 a 271 sub. 47, da 271 sub. 53 a 271 sub. 55, da

271 sub. 60 a 271 sub. 64 e da 271 sub. 74 a 271 sub. 90;

- del mappale 271 sub. 174 (corridoio B.C.N.C.) comune ai mappali 271 sub. 58 e 271 sub. 59;

- del mappale 271 sub. 177 (corridoio B.C.N.C.) comune ai mappali da 271 sub. 65 a 271 sub. 73.

Per tutti i detti mappali si fa espresso riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. in data 23.2.1994 prot.n. C 1171.”

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza. In particolare, nell'atto di provenienza a rogito del Notaio *** in data 19/01/2000, rep. n. //, vengono richiamate le seguenti servitù:

“1) servitù passiva di passaggio, esclusivamente pedonale, a favore dei signori *** e *** loro eredi ed aventi causa per accedere dalla strada statale Via Bolognese alla loro retrostante proprietà secondo il tracciato di fatto abitualmente praticato dagli stessi signori *** e *** sui mappali 198, 558 e 556, nonché servitù di passaggio sotterraneo di acque al di sotto dei mappali 556 e 558 attraverso l'esistente condotta fognaria a servizio anche della proprietà ***, servitù riconosciute con atto del Dott*** del 3.12.1991 rep. //, registrato a Bologna il 5.12.1991 al n. // ed ivi trascritto il 12.12.1991 all'art. //;

2) servitù passiva di passaggio – per l'uscita di sicurezza – sulla porta e relativo corridoio al primo piano, attraverso il corridoio stesso da utilizzare

come via di fuga (foglio 27 mappali 271 sub. 17 e 271 sub. 175) a favore

della proprietà della Provincia di Bologna (foglio 27 mappale 271 sub. 2) e

servitù attiva di passaggio attraverso una passerella metallica che collega il

muro posto a sostegno del terreno (foglio 27 mappale 604) con la nuova

*scala costruita sul terreno della "****, servitù costituite con atto del Dott.*

**** 30.4.1993 rep. //, registrato a Bologna il 12.5.1993 al n.// ed ivi*

trascritto il 4.5.1993 all'art.//;

3) servitù passiva di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica

in un locale posto al piano terreno (foglio 27 mappale 271 sub. 161) e

relativa servitù di passaggio a favore dell'ENEL, servitù costituite con atto

*autenticato dal Dott. *** il 4.6.1993 rep. //, registrato a Bologna il*

18.6.1993 al n. // ed ivi trascritto il 18.6.1993 all'art. //. Vengono inoltre

richiamate le seguenti servitù costituite con mio atto trascritto il 5.5.94

all'art.//:

1) a favore del mappale 271 sub. 42 ed a carico della parte del mappale 271

sub. 168 antistante al mappale 271 sub. 42 servitù di carico e scarico e di

sosta con veicoli di qualsiasi genere;

2) a favore dei mappali 271 sub. 42-43-44-65-66-67-68-69-70-71-72-73 ed a

carico della scala mappale 271 sub. 165 servitù di passaggio per lettura dei

contatori ENEL;

3) a favore dei mappali 271 sub 65-66-67-68-69-70-72-73 ed a carico del

corridoio mappale 271 sub 176 servitù di passaggio per lettura contatori

acqua;

4) a favore dei mappali 271 sub. 48-49-50-51-52-56-57-58-59 ed a carico

della scala mappale 271 sub. 171servitù di passaggio per lettura contatori

ENEL;

5) a favore dei mappali 271 sub. 48 e 271 sub. 49 a carico dei mappali 271 sub. 14-169 servitù di utilizzo mediante posa di tavolini e relativi accessori amovibili a servizio dei locali sopra citati con rispetto del verde esistente;

6) a favore dei mappali 271 sub. 42, 271 sub. 43 e 271 sub 44 ed a carico del mappale 271 sub. 164 servitù di passaggio per lettura contatori acqua, nonché con la servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere ai depositi, mappali 271 sub. 19 e 271 sub. 20 a carico della corte comune mappale 271 sub. 5, servitù costituitasi per destinazione del padre di famiglia.”

Oltre a ulteriore servitù richiamata nel predetto atto di provenienza:

“servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere ai depositi, mappali 271 sub. 19 e 271 sub. 20 a carico della corte comune mappale 271 sub. 5 servitù costituita per destinazione del padre di famiglia.”

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Fermo quanto sopra, si rileva che:

- 1) l'immobile oggetto di pignoramento è soggetto ad **amministrazione condominiale**, e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale e da quelli derivanti dalla specifica tipologia del fabbricato, in particolar modo relativamente alla disciplina degli usi dell'unità immobiliare.

Attualmente il condominio viene gestito da ***, il quale non ha

fornito allo scrivente ulteriori informazioni riguardanti l'unità in oggetto, fermo restando che il Condominio risulta essere il creditore procedente della presente procedura.

- 2) dall'analisi degli strumenti cartografici del Comune di Castiglione dei Pepoli il bene risulta essere riconosciuto "*di interesse storico-architettonico*", categoria A1, ovvero "*unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici*"; per tale motivazione l'immobile può essere soggetto esclusivamente ad interventi di restauro scientifico (RS), oltre che ad opere di manutenzione ordinaria (MO), per cui il futuro acquirente dovrà tenere conto delle limitazioni relative al suddetto vincolo di conservazione e di tutti i relativi obblighi conservativi imposti dallo strumento urbanistico comunale vigente, a cui integralmente si rimanda.

CONFINI

Dall'atto di provenienza, il bene risulta in confine con: ragioni ***, ragioni ***, ragioni ***, ragioni della parte venditrice, parti comuni, salvo altri e più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- *** – proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.
- *** – proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Come specificato nella Relazione Notarile allegata, si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà tramite **Atto di compravendita** stipulato a ministero del Notaio Dott. *** rep. n. // in data **19/01/2000**, registrato a Bologna il 31/01/2000 e trascritto a Bologna il 01/02/2000 al n. // R.P., con il quale è pervenuta ai signori *** e *** l'intera proprietà dei beni in oggetto per le rispettive quote di 1/2 ciascuno da potere della società ***.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, gli esecutati hanno dichiarato di essere **coniugati in regime di comunione dei beni**.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione notarile agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dott. *** e che di seguito si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:
nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
Procedura (relativamente ai beni in oggetto):

Trascrizioni contro:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **20/07/2022** ai nn. // come sopra specificato, e successiva **nota in rettifica** trascritta a Bologna in data **15/09/2022** all'art. //, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il **31/01/2008** art. // nascente da

mutuo a favore di ***, contro *** e *** (esecutati), gravante la piena proprietà del bene in oggetto.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene. A titolo indicativo, non vincolante per la Procedura, il valore catastale assoggettabile ad imposte è il seguente:

- abitazione: € 34.298,88 (ipotesi I° casa)
- cantina: € 1.038,35
- Posto auto: € 5.428,50

per complessivi € **40.765,73** con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

. PRG vigente, var. specifica 2018 – Zona B1: residenziali con valori ambientali (Art.25);

. PRG vigente, var. specifica 2018 – soggetta a Edifici da tutelare – A1 (Art.14);

. PRG vigente, var. specifica 2018 – Zona F3: attrezzature per l'istruzione

superiore e scuole speciali (Art.29);

Si specifica che per le “Zone A1 – soggetta a Edifici da tutelare” sono

ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Restauro Scientifico (RS).

Si specifica che non sono ammessi interventi che implicino: demolizione e ricostruzione; variazione della sagoma, modifica delle facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici e, in ogni caso, qualunque intervento sarà soggetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

L’immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967 (**ANTE '67**); a seguito della richiesta di accesso agli atti prot. 16314 del 20/12/2022, effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di CASTIGLIONE DEI PEPOLI (BO), ho preso visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall’Amministrazione riguardanti l’unità immobiliare in oggetto, specificando che **non è presente**

in atti il titolo di costruzione originario del fabbricato:

- Concessione Edilizia n° 6032 del 22/12/1992 relativa al recupero e adeguamento funzionale dell’ex collegio di S. Giovanni da adibirsi ad uso abitazioni e commerciale, di cui fanno parte gli immobili in oggetto;
- Concessione Edilizia n° 6098 del 29/10/1993 in variante alla Concessione Edilizia n. 6032 del 22/12/1992, relativa all’adeguamento funzionale di alcuni locali ad uso scolastico (non pertinente all’unità in oggetto);
- Concessione Edilizia n° 6609 del 25/01/1999, relativa a ristrutturazione

edilizia con trasformazione di alcuni locali commerciali in aule e locali ad

uso scolastico e per il cambio di destinazione d'uso della piazza da

pubblico a privato (non pertinente all'unità in oggetto);

▪ Concessione Edilizia n° 6772 del 18/06/1999, relativa a cambio d'uso da

pubblico a privato della piazza al piano terra e di n. 22 parcheggi posti al

primo piano interrato (non pertinente all'unità in oggetto).

Si evidenzia che, come attestato anche dall'ufficio tecnico, **non risulta**

rilasciato il certificato di abitabilità relativo all'immobile in oggetto, pur

essendo presente in atti la richiesta in data 21/07/1997.

In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato

rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

Appartamento:

a) differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisorii

interni;

b) differenze dimensionali delle aperture esterne;

c) piccole differenze altimetriche in alcuni locali (< 2%).

Per quanto sopra, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa delle

suddette difformità, **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici**

ed in particolare quelli conservativi specifici per gli immobili ricadenti

nella "Zona A1 – soggetta a edifici da tutelare", con una pratica edilizia

che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento

di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al

contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in

misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e

comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro, oltre alle spese

tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro). In tutti i casi, dovrà essere richiesto il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, il quale, ad oggi, non risulta presente tra gli atti depositati in comune.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco. La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 05/02/2023, codice identificativo 09828-402134-2023 dal Soggetto Certificatore Ing. ***, valevole sino al giorno 05/02/2033, che attesta l'immobile in **Classe Energetica F** (EP tot 111,59 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, i beni risultavano **occupati dagli esecutati**. Ai fini della presente stima, gli immobili verranno considerati liberi al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale

sito a Castiglione dei Pepoli (BO), in via Bolognese n.36-48, costituita da un

appartamento posto al piano terzo, con annessi vano cantina e posto auto

entrambi al piano primo sottostrada. Il fabbricato è inserito in un contesto

cittadino di collina, a pochi minuti di auto dal casello autostradale della A1-

variante di valico ed in prossimità del centro storico cittadino e dei relativi

servizi principali. L'edificio in cui sono collocati i beni in parola fa parte di

un complesso edilizio ad uso misto residenziale-commerciale ricavato dal

recupero e adeguamento funzionale del Collegio di San Giovanni; il

fabbricato, al quale si accede da una piazza pedonale posta a copertura dei

due piani seminterrati, presenta sette piani fuori terra con pareti in sasso

intonacate, finestre e scuri in legno, copertura in legno a spiovente. In

generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate e degli

esterni appare buono. L'**appartamento** in oggetto è posto al piano terzo con

ascensore e risulta così composto: ingresso, cucina, ampio soggiorno, due

camere e un bagno con relativo disimpegno, per una superficie lorda

complessiva di ca. mq. 110. All'interno dell'appartamento sono presenti le

seguenti finiture:

- pavimento in ceramica e battiscopa in legno nella zona giorno

(disimpegno, cucina e soggiorno);

- pavimento in gres nel bagno;

- pavimento in parquet e battiscopa in legno nella zona notte (disimpegno

e due camere);

- pareti intonacate e tinteggiate, in stato conservativo mediocre con alcune

zone interessate da segni di muffa, in particolare negli angoli e nei

sottofinestra delle camere e della cucina;

- rivestimento nei bagni e nella cucina realizzato con piastrelle ceramiche;

- finestre in legno con vetrocamera;

- scuri sono in legno tinteggiato di tonalità grigio chiaro;

- l'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a metano e radiatori in ghisa.

- portoncino di ingresso blindato.

Lo stato di manutenzione e conservazione degli interni è mediocre, con finiture obsolete e parzialmente interessate da muffe ed umidità.

La **cantina**, di superficie lorda di ca. mq. 3, è posta al piano primo seminterrato ed è raggiungibile dal vano scala comune; presenta pareti interne tinteggiate e portoncino metallico di ingresso.

Il **posto auto esterno** coperto è collocato al piano primo seminterrato e risulta accessibile da corsello carrabile e portone scorrevole ad apertura elettrica dalla via Bolognese.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa

riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di

superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria. È una misura convenzionale e comprende

anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in

confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici,

così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di

opportuni coefficienti correttivi:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e

della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore

massimo di 50 cm.;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità

immobiliari e con vani di uso comune;

- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali

soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se

comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;

- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani

principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;

- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10%

fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per

la quota eccedente;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

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

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola,

con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sec mq</i>
Appartamento	3°	ca. 110,00	100%	110,00
Cantina	S1	ca. 3,00	25%	1,00
Posto auto esterno coperto	S1	ca. 13,00	25%	3,00
			Tot. mq	114,00

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, 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 un'opportuna riduzione percentuale. La valutazione viene

effettuata con il metodo detto **per comparazione**, consistente nella ricerca

del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per

ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato

locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari

costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata

anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli

immobili FIAIP). Si sono in particolare esaminati e confrontati i valori

espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori

riferiti al I semestre del 2022 - Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) -

Fascia/zona: centrale/capoluogo (B1) – Microzona 1:

. *Abitazioni civili in stato scadente*: euro/mq 450 - 600;

. *Abitazioni civili in stato normale*: euro/mq 800 – 1200;

- Borsino Immobiliare FIAIP, Report 2021, Comune di Castiglione dei

Pepoli (BO):

. *Abitazioni in stabili ristrutturati internamente*: euro/mq 900 – 1000;

. *Abitazioni in stabili in buono stato*: euro/mq 600 – 800;

. *Abitazioni in stabili da ristrutturare*: euro/mq 300 – 450.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture,

dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle

indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più

probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non**

a misura (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente ca. €/mq 800,00 quale valore a metro quadro per l'abitazione ed accessori esclusivi,

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 91.000,00

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 82.000,00

(euro ottantadue mila/00).

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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 riportato in perizia.

* * *

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, 7 febbraio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Raccolta fotografie.
6. Atto di compravendita.
7. Relazione notarile (copia).
8. Attestato prestazione energetica.

Consegnati a parte

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)