

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**n. 337/21 R.G.Es.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Udienza: 31.10.2022**

**promosso da**

**ore 10:40**

.....

(Avv. ....)

**contro**

.....

.....

.....

**LOTTO A**

**PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 07.06.2022 nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n.337/21 e nell'udienza del **07.06.2022** gli dava l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

- provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 II co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
- descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o altri diritti reali o parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub 3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta con tutti i dati relativi alle parti, oltre a un CD in formato Word e PDF entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata in data **31.10.2022**, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso all'immobile il 04.07.2022, in presenza del custode ..... e di una parente di ....., che non parla italiano e non ha consentito l'accesso; è seguito un secondo accesso all'immobile il 13.07.2022, in presenza di ....., residente presso l'immobile oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto di pignoramento medesimo.

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

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

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*

6. *Altri vincoli e oneri*

7. *Confini*

8. *Proprietà*

9. *Provenienza del bene*

10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*

11. *Atti pregiudizievoli*

12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

Considerando le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento e le condizioni del mercato della zona che offrono miglior riscontro per singole medio-piccole U.I. contestualizzate così come quelle in analisi, si relaziona, scopo massimizzare i risultati della vendita giudiziaria, la **meglio idonea stima dei beni divisi in 4 Lotti**, rappresentati da:

**LOTTO A** fabbricato, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, costituito sostanzialmente da una U.I. residenziale al piano terra, e una cantina al piano terra;

**LOTTO B** fabbricato, con propria distribuzione e dotazioni tecniche, costituito sostanzialmente da una U.I. residenziale al primo piano, e una cantina al piano terra;

**LOTTO C** Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di

un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

**LOTTO D** Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

**DATI PIGNORAMENTO**

Con Atto di Pignoramento del 26/07/2021 n. rep 8378 emesso dal Tribunale di Bologna, trascritto in data 12/01/2022 ai nn. 959/651 a favore di ....., sono stati pignorati ai Sig.ri:

- .....
- .....
- .....

I seguenti immobili:

- Quota 1\1 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Budrio, distinti nel NCEU al Fg. 15 mappale 186 sub. 2 Via Vescovo n. 6 piano T-1 cat. A/3 classe 2 vani 8 rendita catastale di euro 681,72; Fg. 15 mappale 186 sub. 3 Via Vescovo n. 6 piano T cat. D/10 rendita catastale di euro 518,00; 15 mappale 186 sub. 4 Via Vescovo n. 6 piano T cat. D/10 rendita catastale di euro 518,00; Fg. 15 mappale 186 sub. 1 BCNC.

Direttamente dalla Relazione Ventennale Notarile datata 20,01,2022 a firma Notaio ..... i citati immobili risultano stati soppressi in data 24/04/2013 in virtù di frazionamento e fusione n. 13502.1/2013 e risultano avere originato gli immobili così descritti:

- Fg. 15 Mappale 186 sub. 5 Via Vescovo n. 6 cat. A/3 classe 2 vani  
5,5 rendita catastale di euro 468,69.
- Fg. 15 Mappale 186 sub. 6 Via Vescovo snc piano T cat. D/7 rendita  
catastale di euro 1478,40.
- Fg. 15 Mappale 186 sub. 7 Via Vescovo snc piano T-1 cat. A/3  
classe 2 vani 5,5 rendita catastale di euro 468,68.
- Fg. 15 Mappale 186 sub. 8 Via Vescovo snc piano T cat. D/7 rendita  
catastale di euro 1478,40.

In merito ai terreni riferentesi ai suddetti fabbricati, da indagine al  
CATASTO TERRENI risulta quanto segue:

Gli immobili precedentemente identificati al Fg. 15 mappale 186 subb.  
1-2-3-4 sono stati accatastati sul terreno censito nel NCT al Fg. 15  
mappale 186 (costituzione del 29/08/2003 pratica n. 229148  
n.2126.1/2003)

Il terreno censito al Fg. 15 mappale 186 deriva dalla soppressione dei  
terreni precedentemente identificati al Fg 15 mappali 180-182-184  
(variazione del 23/07/2003 pratica 207733)

Il terreno al Fg. 15 mappale 180 deriva dal mappale 1 (frazionamento  
del 23/07/2003 n. 207733)

Il terreno al Fg. 15 mappale 182 deriva dal mappale 2 (frazionamento  
del 23/07/2003 n. 207733)

Il terreno al Fg. 15 mappale 184 deriva dal mappale 3 (frazionamento  
del 23/07/2003 n. 207733)

## **LOTTO A**

### **CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare situata in Comune di Budrio (BO), in via Vescovo n. 6/A, Piano Terra, di 5,5 vani catastali e superficie catastale 128 mq, al piano terra di palazzina sviluppata su due livelli, terreno e primo, composta da: soggiorno, cucina, bagno e disimpegno, due camere, e una cantina in altro edificio proprio al piano terra.

**L'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica G".**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO), intestati a .....,  
come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>R.C.</b>	<b>Indirizzo</b>
							€	
15	186	5	A/3	2	5.5 vani	Totale:128 mq Escl.scoperte:109mq	468,68	VIA VESCOVO n. 6 piano: T

Dati derivati da Variazione del 17.02.2014 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U) la base imponibile risulta, per l'U.I. di categoria A3 (sub 5) di € **49211,4**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO**

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione



dell'Atto di Pignoramento concordano; **a meno del numero civico che risulta essere in realtà civ. 6/A, mentre al Catasto è riportato civ. 6.**

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Con riferimento a tutti i beni della Esecuzione Immobiliare, da Atto di Provenienza redatto dal Dott. .... , risulta che:  
“..... e ....., che in regime  
..... accettano ed acquistano in ragione di 1/2 (una metà)  
ed alla Signora ....., che accetta ed acquista in ragione  
di 1/2 (una metà), la piena proprietà del complesso immobiliare sito in  
Comune di Budrio in Via Vescovo n. 6, costituito da un fabbricato  
principale composto da una unità abitativa ai piani terra e primo, con  
annessa cantina e vani legnaia al piano terra in fabbricato accessorio, oltre  
a due fabbricati accessori adibiti a locali deposito al piano terra ed area  
cortiliva di pertinenza, il tutto distinto al vigente Catasto Fabbricati del  
suddetto Comune – a seguito della denuncia di accatastamento n. 11378,  
presentata all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Bologna in data  
29 agosto 2003 Prot. n. 229148.”

### **ALTRI VINCOLI E ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell’immobile.

### **CONFINI**

Unicamente da documentazione catastale si è riscontrato che l’U.I. in parola confina a Nord-Ovest con Mappale 179; a Sud-Ovest con Mappale 181,

### **PROPRIETÀ**

I beni appartengono a:

- .....

- .....

- .....

### PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato nella Relazione Notarile redatta dal Dott.

..... :

“Trascrizione n. 29651/21164 del 15/06/2004 compravendita (atto del 11/06/2004 n. 132108/6693 di rep. Notaio ..... ) a favore di ....., nonché a favore ..... ed a carico ....., avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Budrio, Via Vescovo n. 6 distinti nel NCEU al Fg. 15 mappale 186 sub 2-3-4-1.”

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto, così come riportato sull'Atto di Provenienza, i coniugi ..... e ..... risultano in regime di comunione legale dei beni; la signora ..... non risulta in comunione dei beni con alcuno.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile Ventennale agli atti:

- *Iscrizione n. 29652/6773 del 15/06/2004 Ipoteca Volontaria (Atto Notarile Pubblico del 11/06/2004 n. 132109/6694 di rep. .... ) a favore di ..... a carico ....., iscritta per somma capitale di Euro 155.000,00 e per la somma totale di Euro 232.500,00 da restituire in anni 30. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili*

*siti in Comune di Budrio, distinti nel NCEU al Fg. 15 mappale 186 subb. 2-3-4-1.”*

- **“Trascrizione n. 959/651 del 12/01/2022 Verbale di Pignoramento**

**Immobili** (atto giudiziario del 26/12/2021 n. 8378 di rep. Emesso

dall’Ufficiale Giudiziario di Bologna) a favore di

..... a carico di .....

*Grave la quota interna della piena proprietà degli immobili siti in*

*Comune di Budrio, distinti nel NCEU al Fg. 15 mappale 186 subb.*

*2-3-4-1.”*

### **REGIME FISCALE**

**La vendita degli immobili è soggetta all’Imposta di Registro**, oltre ad

Imposta Ipotecaria e Catastale e comunque come previsto dalla normativa

vigente al momento del trasferimento di proprietà.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Budrio (BO)

e dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) dello stesso, risulta quanto

segue.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera C.C. N. 14

del 07/03/2017 e il RUE adottato con Delibera C.C. n. 26 del 12/04/2022

l’area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in aree di valore naturale

e ambientale, di cui all’art. A-17 della L.R. 20/2000 e s.m.i; e le aree

protette (AVN), quali invasi di alvei, bacini e corsi d’acqua, zone umide,

sistema delle aree forestali

### **AVN - Prescrizioni specifiche per gli interventi**

1. L'art. 5.2 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.

2. Gli ambiti AVN-AP comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria e le Zone di Protezione speciale, nonché le zone umide, e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dagli artt. 2.1, 2.8, 2.9, 2.12 del PSC.

3. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVN sono consentiti i seguenti usi:

*a3. Residenza di imprenditori agricoli professionali*

*c6. Impianti per la produzione e*

*commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o*

*insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con le esclusioni di cui all'art.*

*3.6.8)*

*d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*

*d2. Attività zootecniche aziendali*

*d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e*

*attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato*

*b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

*d7. Attività agrituristiche*

*f3. Reti tecnologiche e relativi impianti f4.*

*Impianti per l'ambiente*

*f11. Opere per la tutela idrogeologica*

*Sono anche ammessi, solo in quanto legittimamente preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:*

*a1. Residenza*

*b2. Pubblici esercizi*

*b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

*b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)*

*b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

*d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale*

*d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica -*

*elettrica o termica da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW*

- 4. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.*
- 5. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:*
  - gli interventi edilizi avvengano solo attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;*
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.*
- 6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: MO, MS, RS, RRC, RE, REC, CD secondo i limiti di cui al comma 3 che precede.*
- 7. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni,*

*depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.*

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e Enti sovraordinati, ai sensi di quanto previsto all'art. 5.2 del PSC.

10. ~~INVASI DI ALVEI, BACINI E CORSI D'ACQUA:~~ negli invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni generali dell'art. 5.2, comma 6, delle Norme del PSC, relative alle attività ed opere consentite ed ai criteri di intervento riguardanti infrastrutture e impianti di pubblica utilità, gli interventi edilizi consentiti sono solo:

– sui manufatti ed edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o storico testimoniale dal PSC: interventi di conservazione, fermo restando che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico;

– sugli altri manufatti ed edifici non tutelati: interventi di manutenzione e interventi finalizzati ad

*una sensibile riduzione del rischio idraulico, comunque, nel caso di edifici, senza aumenti di superficie e di volume; la realizzazione delle opere, esclusa la manutenzione, è in ogni caso subordinata al parere favorevole dell'Autorità Competente in materia; l'Amministrazione Comunale può adottare*

*provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi (subordinati al ripristino morfologico del suolo), la rilocalizzazione in aree idonee delle costruzioni prive di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale.*

11. ZONE UMIDE: nelle zone umide si applicano le disposizioni di carattere generale dell'art. 5.2, comma 7, delle Norme del PSC che recepiscono le disposizioni dell'art. 3.5, comma 18, delle Norme del PTCP.

12. SISTEMA DELLE AREE FORESTALI: nelle aree rientranti nel sistema delle aree forestali si applicano le disposizioni generali dell'art. 5.2, comma 7 delle Norme del PSC che rimandano alle disposizioni dell'art. 7.2 delle Norme del PTCP; sui manufatti edilizi sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13. Sono comunque consentiti interventi, riconducibili alla RE, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli infrastrutturali che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente.

*E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.*



**La normativa citata non contiene particolari prescrizioni influenti sulla determinazione del valore dei beni.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 31/08/2022, codice identificativo 03277-351804-2022 dall'Ing. Massimo di Marco, numero di accreditamento 03277, valevole sino al giorno 31/08/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica G".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Da Accesso Atti al Comune di Budrio si sono reperiti i seguenti documenti:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA DEL 13/08/2005 n. 0019804 e relativa Relazione Tecnica;
- SCIA del 30/10/2012 n. 0021192 e relativa Relazione Tecnica.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 13.07.2022 nell'U.I. in parola, lo stato rilevato del bene identificato catastalmente al Fgl.15, Part.186, Sub.5, Cat.A/3 è risultato conforme allo stato assentito dall'ultimo Titolo Edilizio SCIA del 30/10/2012 n. 0021192 e si dà inoltre atto che, la planimetria rinvenuta al Catasto del Comune di Budrio (BO), risulta rispondente a quanto rilevato, oltre che conforme all'ultimo stato legittimato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova in Località

Budrio (BO) in Via Vescovo 6/A.

Il **lotto** su cui insiste il fabbricato è di circa 654 mq, l'area di sedime del fabbricato è di circa 128 mq, ne risulta quindi un'area cortiliva di circa 526 mq. Il lotto si presenta di forma pressoché rettangolare e coi lati corti esposti a Sud-Est e Nord-Ovest e quelli lunghi esposti a Sud-Ovest e Nord-Est.

L'accesso al lotto avviene dal lato Sud-Ovest dello stesso. Il fabbricato risulta esternamente finito ad intonaco in discrete condizioni.

La **struttura** portante del fabbricato risulta in muratura portante e fondazioni di c.a.. I solai sono in latero-cemento. Il coperto è in travetti di c.a. con tavelloni, il manto di copertura è in tegole mentre i pluviali e la lattoneria sono in metallo zincato verniciato.

L'U.I. oggetto di stima è posta al P.T. di un edificio ad uso residenziale, di totali 2 piani fuori terra, collocato all'interno di zona boschiva di pianura con alberi ad alto fusto. La disposizione dei vari ambienti è articolata come segue: dalla strada sterrata si accede all' area cortiliva del fabbricato che, nella zona circostante il fabbricato, risulta erbosa. Dall'ingresso si accede al disimpegno di circa 13,5 mq calpestabili comunicante, attraverso aperture, con la cucina-pranzo di circa 18,4 mq calpestabili, con il soggiorno di circa 17,4 mq, con due camere da letto rispettivamente di circa 16,2 e 16,6 mq ed il bagno di circa 4,7 mq; la seconda camera da letto e il bagno confinano, ma non comunicano, con il vano scale di collegamento dall'esterno con il piano primo ove è posta la seconda U.I.

L'altezza interna netta di vano è al PT 3,20 m.

La cantina col suo ingresso di circa 19,3 mq è isolata dal fabbricato e confina a Sud-Est con la cantina relativa al U.I. del piano primo.

**Finiture.** L'U.I. presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; alcune rivestite in piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 m e altre per una altezza di circa 1.00 m.

Le finestre e portefinestre si presentano con telaio in pvc e vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato mentre alla porta di ingresso è presente una porta in alluminio e vetro. sia le porte che le finestre non sono in ottime condizioni.

**Impianti.** L'alloggio è dotato di un sistema combinato di riscaldamento e produzione di ACS autonomo mediante una caldaia modello Immergas-EOLO Maior da 24 kW e la distribuzione avviene sottotraccia, sino ai radiatori in ferro. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

**NOTA BENE: in zone estese e interne del fabbricato sono presenti infiltrazioni e muffe causa precedenti infiltrazioni meteoriche, sanabili con opere per circa €. 5000 +IVA.**

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state rinvenute le certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L. 10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, 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 regolari, 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 il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre  
unità immobiliari e con vani di uso comune;
- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, qualora  
direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al  
50%, qualora direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al  
25%, qualora non comunicante con l'U.I;
- le superfici scoperte intese come pertinenze esclusive di ornamento  
dell'unità immobiliare computate nella misura del 10% della  
superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità  
principale e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

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

#### **CONSISTENZA 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:

<b>Particella/Sub.</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. (mq)</b>
	Unità principale	128	1	128
186/5	Cantina	19,3	0,50	9,65
	Corte pertinenziale	526	0,05	26,3

### **STIMA DEL BENE**

#### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); 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 35%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono 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 FIAP*).

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

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto riscontrato in luogo e 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 il valore che segue.

U.I. residenziale e Corte pertinenziale	A corpo	= €	180.000
--	---------	-----	---------

**STIMA PER L'INTERO**

Detraendo il 20% circa (€ 35.000) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 144.000 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di € **144.000**. Nel caso il Sig. Giudice disponga il Procedimento Divisionale, si indica quindi sin d'ora in € 144.000 il valore dell'intera quota di piena proprietà.

**VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:**

**€ 144.000 (euro centoquarantamila/00)**

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e auspicando di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, lì 30 settembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

**ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto di mappa
2. Visure Catastali
3. Planimetrie Catastali
4. Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni
5. Atto di provenienza
6. Inquadramento territoriale
7. Documentazione fotografica
8. APE

**Consegnati a parte**

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per Esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- n.1 CD-ROM contenente perizia (pdf e word), perizia senza nomi (pdf e word), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” (word), Piante (pdf), documentazione fotografica (pdf) e, Certificazione Energetica (pdf)., Certificazione Energetica senza nomi(pdf).