

<p>Stefano Masotti Architetto Tel 051- 623 83 80 e-mail: stefanomasotti26@gmail.com</p> <p style="text-align: center;">TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</p>	LOTTO UNICO
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESPROPRIAZIONE	
DOTT. MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	Es. n.140/2024
Creditore Procedente	
Contro	
Soggetti esegutati	
*	
L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Immobiliari in data 30 dicembre 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)</i> ; segnalare tempestivamente ai creditori	
istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro	
intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove	
tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);	
II Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,	
numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) ./.	
ES. n.140/2024 Lotto Unico	

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Bologna in data 20/06/2024 ai numeri 29284/21867 a favore di ./. e contro i ./.

Gravante sul bene di proprietà ubicato in via Grazia Deledda n.3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al:

Foglio 129

-Particella 156 Sub.28, P.6/S1, Zona Cens.2, Cat. A/3, Cl.1, Cons.5 Vani
Sup. Cat. totale mq.95 totale escluse aree esterne mq.93 Rendita Euro 555,19 (appartamento e cantina)

CONSISTENZA E UBICAZIONE BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo composta da un appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano interrato, il tutto sito in Comune di Bologna, via Grazia Deledda n.3, int.13 ed in specifico:

- appartamento al piano sesto, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere ed un bagno oltre a loggia, il tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.92,00 (appartamento) e di circa mq.4,50 loggia.

Annesso all'appartamento è presente al piano interrato un locale cantina della superficie lorda di circa mq.7,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di espropriazione immobiliare risulta intestato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna ai signori:

(soggetto esecutato), , proprietario per un mezzo (1/2) in regime di

separazione dei beni;

(soggetto esecutato), proprietaria per un mezzo (1/2) in regime di

separazione dei beni.

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

Foglio 129

-Particella 156 Sub.28, P.6/S1, Zona Cens,2 Cat. A/3, Cl.1, Cons.5 Vani

Sup.Cat. totale mq.95, totale escluse aree esterne mq.93, Rendita catastale

Euro 555,19 (appartamento e cantina)

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 129 Mappale 156**, Ente Urbano di are 04 ca 60.

Arch. Stefano Masotti

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.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

La vendita è fatta ed accettata con il trasferimento nella Parte Acquirente

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ad

essa ben noto, libero da persone, ed è comprensiva di tutte le ragioni, azioni

e diritti che alla Parte Venditrice competono sull'immobile venduto, sue

aderenze, pertinenze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e

passive se e come esistano ed abbiano legale ragione di esistere o siano

conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

La Parte Acquirente subentra nei rapporti con il condominio, assumendo di rispettarne il relativo regolamento e subentra altresì nel contratto di assicurazione incendio e responsabilità civile attualmente in essere per l'intero edificio.

La Parte Venditrice garantisce l'assolvimento di ogni spesa condominiale di sua competenza, che ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie, salvo quanto infra e che non vi sono contenziosi in corso, inoltre si dichiara edotta dell'onere di fornire copia autentica del presente atto all'Amministratore, allo scopo di esclusione della solidarietà ex art 63 disp. att. C.C.

Con riferimento alla delibera dell'assemblea condominiale in data 13 giugno 2022, nella quale sono state deliberate spese straordinarie allo scopo di usufruire dei benefici dell' "ecobonus 110%", le parti hanno convenuto che anche in caso di mancato ottenimento di tali benefici, i costi tecnici e accessori relativi alla fattibilità resteranno a carico della Parte Venditrice; qualora la Parte Acquirente richiedesse l'esecuzione di lavori "trainati" ne sosterrà essa stessa i relativi costi. La Parte Venditrice garantisce il pieno rilievo da ogni danno, lite, molestia ed evizione, la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto, nonché la sua libertà da pesi, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di natura fiscale, garantendo espressamente di avere già adempiuto l'onere derivante dall'obbligazione tributaria conseguente alla richiamata denuncia di successione, da ipoteche ed oneri reali in genere, restando con ciò esonerata dal presentare la relativa documentazione; la Parte Venditrice garantisce

Arch. Stefano Masotti

inoltre che in data 31 gennaio 2018 a mezzo di raccomandata a mano - prot.

3012, l'ACER della Provincia di Bologna ha comunicato estinto il diritto di

prelazione ex L. 513/77.

CONFINI

L'appartamento al piano sesto confina con: muri esterni dell'edificio su tre lati, ragioni ./ragioni comuni salvo altri 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.

Come da comunicazione scritta inviata allo scrivente dall'Amministratore del condominio di Via Grazia Deledda n.ri1-3, in data 06/02/2025i soggetti eseguiti non sono in regola con i pagamenti delle rate ed hanno all'attualità per la gestione ordinaria un debito al 06/02/2024 pari ad Euro 11.833,00.

Arch. Stefano Masotti

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato oggetto di stima composta da appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano primo interrato, risulta di **piena proprietà** per la quota di un mezzo ciascuno dei signori (soggetti eseguiti).

PROVENIENZA DEL BENE

A tutto il giorno 20/06/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori ./ sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I signori

- ./e ./ sono diventati proprietari per la quota di 1/2 ciascuno a seguito

di atto di compravendita del 29/06/2022 ricevuto dal Notaio

ZAMBELLINI ARTINI Giampaolo, in Bologna (BO), numero

49628/15674 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

di Bologna in data 04/07/2022, ai numeri 35329/25087, ./.

- La ./.. divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di certificato di

denunciata successione testamentaria registrato all'Ufficio del

registro di Bologna in data 24/05/2022 al numero 221219/88888/22

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data

31/05/2022 ai numeri 28458/20284, in morte di ./..

- La signora ./..divenne proprietario per la quota di 1/4 in virtù di

certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio

del registro di Bologna in data 20/06/2017 al numero 2010/9990/17,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data

22/08/2017 ai numeri 40175/27075, in morte del signor ./..

Arch. Stefano Masotti

- La signora ./.. divenne proprietaria per la quota di 1/4 con atto di

compravendita del 18/12/2018 ricevuto dal Notaio ZAMBELLINI

ARTINI Giampaolo, in Bologna (BO), numero 45643/14496 di

repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in

data 19/12/2018 ai numeri 61645/41163, dal signor ./..

- I signori ./.. divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con

atto di compravendita del 14/01/1983 ricevuto dal Notaio ALVISI

Piero, numero 104373/12167 di repertorio, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 10/02/1983 ai numeri

3703/2808, da Istituto Autonomo per le Case Popolari della

Provincia di Bologna, sede in Bologna (BO).

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO

DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE: I signori ./ (soggetti esecutati) al momento dell'acquisto dei beni hanno dichiarato di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile del 03/07/2024 redatta dal Notaio Carmelo CANDORE ed allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 04/07/2022 ai numeri 35330/6901 per Euro 330.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 165.000,00 a *favore* di ./ e *contro* ./.

Arch. Stefano Masotti

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Bologna, in data 20/06/2024 ai numeri 29284/21867 a *favore* ./ *contro* i signori ./.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di espropriazione 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.

È stato approvato ed è vigente anche il **Regolamento Edilizio** che contiene la disciplina definitiva 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.

Arch. Stefano Masotti

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 (P.G. 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 San Donato – San Vitale**

Areali San Donato Nuovo

Patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato

Arch. Stefano Masotti

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

Azione 1.1d Rafforzare le funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione.

Edificio di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento

Azione 2.1a Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione.

Azione 2.1b Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale.

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 l' unità immobiliare pignorata è stata successivamente oggetto delle pratiche edilizie sottoelencate:

*

-Nulla Osta P.G.N.36686 RUT n.10660 registrata in data 21 giugno 1963 – rilasciato dal comune di Bologna, in data 18 gennaio 1964 – costruzione di un fabbricato residenziale del tipo popolare Quartiere Pilastro;

-Abitabilità P.G. N.33192 del 04 giugno 1966 - rilasciata in data 21 giugno 1968;

Arch. Stefano Masotti

-Nulla Osta P.G. N.2924/73 PUT. N.652/V/73 registrata in data 19 gennaio 1973 rilasciata il 16 marzo 1973 – costruzione di garages interrati a servizio degli immobili tra cui quello di Via Grazia Deledda civ n.ri 1-3;

S.C.C.E.A. Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (art.23 LR 15/2013) CEA Parziale – CEA senza la realizzazione di lavori P.G. N. .470563/2018 del 13 novembre 2018 – riguardante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

*

Lo scrivente ha rilevato a seguito di rilievo sommario nel bene oggetto di stima, la *corrispondenza* degli elaborati grafici allegati alla SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità secondo l'art.23 e 25 L.R. 15/2013

con applicazione dell'art.100 comma 4 RUE Bologna prescrizione abusi minori) depositata dal tecnico di riferimento in data 13 novembre del 2018, con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente in data 24 gennaio 2025. La conformità del bene è stata dichiarata dall'ingegnere ./ che ha redatto la SCCEA ed ha asseverato l'opera.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso commerciale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al **Foglio 129, Mappale 156, Sub.28**, oggetto della presente relazione, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal P.I. Alberto PEDRAZZI 01401 – 01401-077070-2017 rilasciato in data 17/10/2017 valido sino al 17/10/2027. CLASSE ENERGETICA "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, appartamento al piano sesto, e cantina al piano interrato, alla data dell'accesso del 24 gennaio 2025 da parte dello scrivente, risultava in uso ai soggetti esecutati.

Arch. Stefano Masotti

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato residenziale in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa, è situato nel settore nord-orientale della periferia bolognese zona Pilastro, inserito in un contesto residenziale a destinazione prevalentemente abitativa di vecchia edificazione salvo alcuni interventi edilizi in atto o di recente realizzazione.

Inserito nel Quartiere San Donato - San Vitale posto nella zona nord-est della città, che confina con i quartieri Navile e Savena e con i comuni di Granarolo dell'Emilia, Castenaso e San Lazzaro di Savena. È stato creato nel 2016 dall'accorpamento del vecchio quartiere San Donato con parte del

quartiere San Vitale .Il quartiere si estende sul territorio pianeggiante del quadrante nord-orientale di Bologna, dai Viali che delimitano il centro storico fino all'estrema periferia. Il quartiere è ripartito nelle due zone statistiche San Vitale e San Donato, ovvero gli ex quartieri esistenti tra il 1962 e il 2016, in un contesto urbano che mantiene le caratteristiche popolari d'origine a prevalente vocazione abitativa con vari servizi di quartiere. Questo settore si differenzia sostanzialmente da quelli circostanti per l'alta percentuale di fabbricati edificati con fondi pubblici ed in parte ancora gestiti dai locali Enti Autonomi. Scarso è l' interesse per la funzione commerciale anche se presente.

Buoni i servizi ed i collegamenti con il centro di Bologna e con l'esterno.

Il fabbricato nel suo complesso comprende 2 civici, via Deledda n.1 – 3 si eleva per sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a cantine e garages.

Arch. Stefano Masotti

I paramenti esterni del fabbricato sono in mattoni faccia a vista parte intonacati e con elementi marcapiano in cemento a vista, la struttura è in pilastri e travi in c.a. e tamponamento in mattoni di laterizio, coperto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'accesso pedonale all'unità oggetto di espropriazione immobiliare avviene dalla via Deledda.

Finiture interne all'unità immobiliare al piano sesto Sub.28

La pavimentazione all'interno dell'appartamento è nella zona giorno in piastrelle di gres ceramico cm.33x33 con fuga, mentre nel locale bagno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica cm.20x20 e rivestimento cm.20x20. Il locale bagno, aerato naturalmente presenta al suo interno un

wc, un bidet, un lavandino ed una vasca, in detto locale è presente un rapido

a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nella cucina il pavimento è in piastrelle di ceramica cm.30x20 e rivestimento cm.20x20. Nelle due camere il pavimento è in piastrelle di gres

ceramico effetto parquet di cm.15x60. Nella loggia la pavimentazione è in piastrelle di gres cm.30x30.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno verniciato alcune presentano inserti di vetro, munite di stipite contro-stipite e ferramenta di ritegno. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e sistema di oscuramento mediante tapparelle avvolgibili in PCV e cassettoni coprirotolo.

La porta di accesso all'unità immobiliare è del tipo blindata ed in aggiunta è presente un cancello di sicurezza in ferro verniciato.

Nell'unità immobiliare in oggetto è presente l'impianto elettrico, idrico-sanitario, unità dotata di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti (termosifoni dotati di termo valvole) in lega metallica ed alcuni del tipo termoarredo.

Arch. Stefano Masotti

L'unità immobiliare risulta in normale stato d'uso e di conservazione.

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 tinteggiate. Presente una finestra alta in ferro e vetro semplice ed un punto luce. Nel locale è presente un tubo di scarico servitù condominiale.

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 le 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 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.).

Arch. Stefano Masotti

Consistenza superficiale Appartamenti

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 vano scala.

Riferimento al 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.).

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

Arch. Stefano Masotti

procedura espropriativa risulta di piena ed esclusiva proprietà dei signori

(soggetto esecutato), proprietario per un mezzo (1/2) in regime di

separazione dei beni;

(soggetto esecutato), proprietaria per un mezzo (1/2) in regime di

separazione dei beni;

e che:

-l'unità immobiliare in oggetto (appartamento) posta al 6° piano è

indivisibile in natura e sul piano urbanistico attese le dimensioni e la

tipologia dell'immobile di cui trattasi. Il suo frazionamento è irrealizzabile

poiché rende impossibile la formazione di porzioni suscettibili di autonomo

e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione ed anche della

progressiva utilizzazione del bene stesso.

Lo scrivente ritiene che la conformazione delle unità immobiliari non

permettano la comoda divisibilità del bene oggetto di stima.

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 maggio/dicembre 2023 nel raggio di cinquecento 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.1.764,00

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 6 comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-Appartamento A/3 mq.98 Valore dichiarato Euro 145.000,00

-Appartamento A/3 mq.86 **Garage C/6** Mq.14 Valore dichiarato Euro 182.000,00

-Appartamento A/3 mq.98 Valore dichiarato Euro 180.000,00

-Appartamento A/3 mq.100 **Garage C/6** Mq.15 Valore dichiarato Euro 170.000,00

Arch. Stefano Masotti

-Appartamento A/3 mq.112 Valore dichiarato Euro 186.000,00

-Appartamento A/3 mq.91 Valore dichiarato Euro 188.000,00

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

Stefano Masotti
Architetto

20 di 24

Fascia/zona: Suburbana ROVERI PILASTRO

Codice di zona: E 1

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

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

Abit. Tipo Econ.	Scadente	1350	1850
------------------	----------	------	------

Abit. Tipo Econ.	NORMALE	1750	2450
------------------	---------	------	------

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di compravendita per **abitazioni stato NORMALE pari ad Euro 2.150,00**

C) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023
report sett. 2022 / aprile 2023.

<i>-Da Ristrutturare:</i>	min. Euro 1700	max Euro 1900
---------------------------	----------------	---------------

Arch. Stefano Masotti

<i>-Buono Stato:</i>	min. Euro 2000	max Euro 2200
----------------------	----------------	---------------

<i>-Ristrutturati internamente</i>	min. Euro 2300	max Euro 2500
------------------------------------	----------------	---------------

<i>Nuovi o Ristrutturati internamente</i>	min. Euro 2700	max Euro 3000
---	----------------	---------------

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP – evidenzia un valore medio di compravendita **BUONO STATO per pari a circa Euro/mq. 2.100,00.**

*

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.

ES. n.140/2024 Lotto Unico

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) TEMPOCASA BO via San Donnino 17 febbraio 2025

Via G. D'Annunzio 13 mq. 90 - piano 3°

Euro 225.000,00/90mq. = Euro /mq.2.500,00

Euro /mq.2.500,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.250,00**

2) TECNOCASA Studio S. Donato 17 febbraio 2025

Via Tommaso Casini mq.85 - piano 18°

Euro 195.000,00/85 mq. = Euro /mq.2.294,00

Euro /mq.2.294,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq. 2.064,00**

3) Sergio Sapori Immobiliare 17 febbraio 2025

Via del Pilastro mq.105 - piano 1°

Euro 248.000,00/105 mq. = Euro /mq.2.712,00

Euro /mq.2.712,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.361,00**

4) L'AGENZIA DI ZONA Bologna 17 febbraio 2025

Via G. D'annunzio mq.94 – piano18°

Euro 219.000,00/97 mq. = Euro /mq.2.257,00

Euro /mq.2.257,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.031,00**

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 2.176,00

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 abbastanza 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 medi dichiarati= Euro 1.764,00

OMI Banca quotazioni immobiliari= Euro 2.150,00

FIAIP Valore immobiliare medio= Euro 2.100,00

Comparativi Agenzie Immobiliari = Euro 2.176,00

Di seguito lo scrivente ha eseguito la media dei valori medi sopraindicati per abitazioni (A/3) dividendo per 4 ciò con le seguenti risultanze [(Euro 1.764,00 + Euro 2.150,00 + Euro 2.100,00 + 2.176,00): 4] = **Euro/mq. 2.047,00.**

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, 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 dello stato in cui attualmente si trova, del debito dei soggetti eseguiti nei confronti del condominio per quanto riguarda la contabilità ordinaria, lo stimatore ha determinato un valore a metro quadrato pari ad Euro 2.000,00 (due mila /00) valore che tiene conto di tutto quanto osservato, rilevato e sopra meglio descritto, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{mq.}95,00 \times \text{Euro}/\text{mq.}2.000,00 = \text{Euro } 190.000,00$ (cento novanta mila)

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva ad uso abitativo il CTU per migliorare *l'appetibilità del bene immobiliare e rendere più competitiva* la gara, ha proceduto ad una riduzione del valore commerciale sopra determinato di circa un 10%, *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:

$\text{Euro } 190.000,00 \times 10\% = \text{Euro } 19.000,00$

$\text{Euro } 190.000,00 - \text{Euro } 19.000,00 = \text{Euro } 171.000,00$ (**cento settanta uno mila/00**).

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a base d'asta è pari ad Euro 171.000,00 (cento settanta uno mila /00).

Inoltre si precisa che:

Stefano Masotti
Architetto

24 di 24

-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”.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

Arch. Stefano Masotti

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 27 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti