

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

TERZA SEZIONE CIVILE

* * *

N. 9287/21 r.g.

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE

Lotto Unico

* * *

PREMESSA

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

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- 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
- 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 raffronto.

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 bene 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 che oscilla tra il 10 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena Proprietà relativa ad un immobile cielo-terra ad uso residenziale, costituito da ampio ingresso su vano scala, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, bagno e lavanderia al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un bagno disimpegno ed un balcone al piano primo; un'area verde non recintata in proprietà esclusiva ed una legnaia in aderenza non legittimata. L'immobile si trova in comune di Imola (BO), in via Chiesa di Sesto n. 138; per una superficie commerciale indicativa di circa 148,00 mq. l'appartamento; di circa 3,00 mq. il balcone e di circa 200,00 mq. catastalmente dedotti, l'area esterna di proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO), beni intestati a:

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 33:

- o Mapp. 463, Sub. -; Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 141 mq (escluse aree scoperte: 128 mq), Rendita 369,27 €, via Chiesa di Sesto n. 138, Piano T-1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Segnalo solo che in planimetria catastale è indicato come *Dispensa* il vano legittimato come *Lavanderia-Stenditoio-Dispensa* tramite la DIA del 2009.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

CONFINI

Il Lotto confina con proprietà comunali: strade di viabilità, muri perimetrali esterni, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta in proprietà di:

- ..., **proprietà per la quota di 1/2;**

- ..., **proprietà per la quota di 1/2.**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Delazione a causa di morte di ..., apertasi in data 22/08/2019, debitamente denunciata in Ravenna, in data 21/08/2020, al n. 272926 vol. 88888 (devoluta per legge a favore degli attuali proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno).

- Alla Sig.ra ... pervenne con atto di compravendita a ministero del notaio Dott. ... del 31/07/1984 di cui al Rep. N. 17745, trascritto a Bologna in data 22/08/1984 ai N.ri 25234/18764.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile redatta dal Notaio ... su richiesta del

Geom. ... dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Nessuna**

ISCRIZIONI:

1. **Nessuna**

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi presentata il 31/01/2025 al Prot. N. 3481, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Licenza per Lavori Edili N. 947 rilasciata il 21/07/1960, a seguito della domanda presentata il 04/06/1960 al Prot. Gen. N. 9091 per la ricostruzione di un fabbricato urbano.
- Licenza per Lavori Edili N. 714 rilasciata il 28/11/1961, a seguito della domanda presentata il 06/11/1961 al Prot. Gen. N. 17465 per varianti alla licenza di cui al punto precedente.
- Licenza per Lavori Edili N. 904 rilasciata il 19/11/1962, a seguito della domanda presentata il 03/11/1962 al Prot. Gen. N. 1584 per varianti alle licenze di cui ai punti precedenti.
- Dichiarazione di abitabilità N. 167 rilasciata il 24/12/1962 a seguito dell'istanza presentata il 15/11/1962 al P.G. n. 16769/4712.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 29/08/2006 al Protocollo N. 45718 per opere interne in economia.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 20/08/2009 al Protocollo N. 41912 per cambio d'uso di una porzione di fabbricato ed abbattimento delle barriere architettoniche. Comunicazione di fine lavori protocollata il 28/08/2009 al N. 42853.
- Deposito della Scheda Tecnica ai sensi dell'Art. 21 comma 4 della L.R. 31/2002, protocollata il 28/08/2009 al N. 42856.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto

nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e

delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità

immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di

massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a

disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo

effettuato, lo scrivente rassegna la difformità fra lo stato di fatto e quello

assentito, nei seguenti punti:

○ Realizzazione abusiva di un locale ad uso deposito costruito in aderenza

al fabbricato (lato nord-est dello stabile), in prossimità del confine con la

proprietà limitrofa: difformità non sanabile in virtù della realizzazione in

aderenza al confine della proprietà limitrofa (art. 3.1.4 comma 5 delle

norme tecniche di attuazione del RUE: Distanze minime dai confini), sarà

pertanto necessaria la remissione in pristino dei luoghi tramite la

demolizione del manufatto (da effettuarsi previo deposito di idonea

pratica edilizia).

○ Destinazione d'uso del bagno al piano terra, in luogo al locale lavanderia

originariamente legittimato con la DIA del 20/08/2009: si consiglia la

remissione in pristino dei luoghi tramite la rimozione dei sanitari.

○ Lievi difformità nella posizione delle murature tramezze a divisione dei

singoli vani: abusi probabilmente rientranti nelle cosiddette *tolleranze*

costruttive, previa verifica tramite un rilievo dettagliato dei luoghi in

condizioni ottimali. Nella peggiore delle ipotesi trattasi comunque di

opere non strutturali che non hanno comportato la variazione della

sagoma del fabbricato o un aumento della superficie utile/accessoria e

sanabili, pertanto, con la presentazione di una pratica CILA e versamento contestuale della sanzione fra 516,00 e 1.000,00 € oltre diritti di segreteria e onorari tecnici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, in data 23/04/2025, codice identificativo 01924-688535-2025, valevole sino al giorno 23/04/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 260,42 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dal comproprietario, Sig. ...

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Imola (BO), frazione di Sesto Imolese, in via Chiesa di Sesto n. 138.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura con probabili irrigidimenti in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte intonacata e tinteggiata. Tamponamenti interni realizzati probabilmente in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga, con manto superficiale presumibilmente in coppi o tegole di laterizio.

Come detto, il Lotto è costituito dalla Piena Proprietà relativa ad un immobile cielo-terra ad uso residenziale, costituito da ampio ingresso su vano scala, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, bagno e lavanderia al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un bagno disimpegnato ed un

balcone al piano primo; un'area verde non recintata in proprietà esclusiva ed

una legnaia in aderenza non legittimata.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi molto scarsi:

- Ingresso indipendente dall'area cortiliva, tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro, con serratura semplice,

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,

- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Altezza interna di circa 300 cm al piano terra e di circa 310 cm al piano primo,

- Pavimento interno realizzato tramite piastrelle in gres al piano terra e tramite elementi in pietra naturale al piano primo,

- Ampie porzioni di pavimento al piano primo prive di rivestimento superficiale,

- Laddove presente, il battiscopa è risultato in gres,

- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,

- Rivestimento dell'angolo cottura costituito da piastrelle in materiale ceramico,

- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,

- Porte interne in legno del tipo tamburato e in legno semplice,

- La maggior parte degli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro singolo, sono inoltre presenti degli ulteriori infissi in alluminio anodizzato e vetro singolo,

- Oscuranti tramite persiane avvolgibili, in alcuni casi le persiane sono risultate mancanti o non funzionanti,

- Impianto di riscaldamento non completo perché privo di generatore di calore (caldaia),

- Impianto di produzione ACS tramite generatore autonomo alloggiato in cucina,

- Balcone pavimentato in piastrelle in graniglia di pietra, con parapetto in ferro,

- Area cortiliva esterna priva di recinzioni ed in larga parte piantumata a prato non governato,

- Porzione abusiva adibita a legnaia con manto di copertura probabilmente in fibrocemento e amianto tipo *eternit* - deduzione dello scrivente tramite una semplice presa visione dei luoghi: in ottica di una remissione in pristino dei luoghi, tramite demolizione del manufatto, sarà necessario procedere ad un'analisi specifica e ad un corretto smaltimento del materiale di risulta,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi molto scarso, evidenzio inoltre delle lesioni lungo tutto il soffitto al piano primo, in prossimità del lato sud-est dello stabile.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: 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. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 148,00

Balcone ca. mq 3,00

Area Esterna ca. mq 200,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà relativa ad un Lotto ad un immobile a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Imola (BO), in via Chiesa di Sesto n. 138.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, **il sottoscritto ritiene di poter confermare la valutazione complessiva del Lotto, così come proposta dal Geom. Gruguoli nella perizia depositata agli atti della Causa Civile di cui al Procedimento N. 9287/2021 R.G.**

Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi € 800,00 che ritengo essere un valore congruo per le caratteristiche dell'immobile, le criticità rilevate e l'immediata vicinanza con il fiume Sillaro, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	148,00	118.400,00 €
Balcone	0,90	720,00 €
Area Esterna	4,00	3.200,00 €
	Valore Totale	122.320,00 €
<u>In linea quindi con il valore proposto dal Geom. ... nel suo elaborato peritale, ovvero: 122.400,00.</u>		
In ragione di tutto quanto sopra esposto ritengo quindi di poter confermare il:		
VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO LOTTO: 122.400,00 €		
(Euro cento venti due mila quattro cento/00)		
Da cui si ricava il valore delle due quote di comproprietà pari a: 61.200,00 €.		
* * *		
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, 30/04/2025		
IL CONSULENTE TECNICO		
<u>Allegati per la eventuale pubblicità:</u>		
○ Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, planimetria catastale e Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)		