

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**

\* \* \*

**DIVISIONALE**

**PROCEDIMENTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE**

**RG. 10254/19**

\* \* \*

(N. 526/17

**Nell'udienza del 27.05.2019 Il Giudice dell'Esecuzione, chiamata**

R.G. ESEC.)

**la procedura R.G.E. n. 526/17, ha aperto giudizio divisionale e sospeso la**

**Udienza 10/10/2019**

**procedura esecutiva, fino alla definizione del giudizio di divisione.**

**Ore 10:30**

\* \* \*

**PREMESSA**

**LOTTO 5**

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

- 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 19/09/2017 al N. // Registro Generale e N. // Particolare, sono stati pignorati i beni identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Unità negoziale n. 1, per la **piena proprietà (1/1)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di CASALFIUMANESE (BO):*

1. Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **10** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo economico*" - Consistenza 5 vani – Via Montanara n. 50 – Piani 1-S1-T (appartamento);

2. Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **3** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*" - Consistenza 53 mq – Via Montanara n. / - Piano T (negozio);

Unità negoziale n. 2, per la **quota di proprietà di 1/3 (un terzo)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di CASALFIUMANESE (BO):*

3. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **5** - Cat. **A/4** "*Abitazione di tipo popolare*" - Consistenza 6 vani – Via Montanara n. 40 – Piano 1 (appartamento);

4. Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **13** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*" - Consistenza 15 mq – Via Montanara snc – Piano T (autorimessa);

5. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **10** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*" - Consistenza 60 mq – Via Montanara n. 42 – Piano T (negozio);

6. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **11** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*" - Consistenza 247 mq – Via Montanara n. 42 – Piano T-S1 (bar).

Unità negoziale n. 3, per la **quota di proprietà di 3/8 (tre ottavi)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di CASTEL DEL RIO (BO):*

7. Foglio **38** - Mapp. **64** - Sub. **/** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo economico*" - Consistenza 5 vani – Via Montanara snc – Piano T (villino);

- *Catasto **Terreni** del Comune di CASTEL DEL RIO (BO):*

8. Foglio **38** - Mapp. **266** - Cat. Terreno - Consistenza 9 are 26 centiare;

9. Foglio **38** - Mapp. **271** - Cat. Terreno - Consistenza 5 are.

Unità negoziale n. 4, per la **piena proprietà (1/1)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di IMOLA (BO):*

**10.** Foglio **231** - Mapp. **1934** - Sub. **19** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*" - Consistenza 31 mq – Viale IV Novembre n. 6 – Piano T (autorimessa);

**11.** Foglio **231** - Mapp. **1934** - Sub. **20** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*" - Consistenza 31 mq – Viale IV Novembre n. 6 – Piano T (autorimessa);

**12.** Foglio **231** - Mapp. **1934** - Sub. **28** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo economico*" - Consistenza 10,5 vani – Viale IV Novembre n. 6 – Piani 3-4 (appartamento).

Inoltre, parte dei suddetti beni è oggetto di ulteriore atto di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\* contro \*\*\* trascritto a Bologna in data 12/01/2018 al N. // Registro Generale e N. // Particolare, con il quale sono stati pignorati i beni identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Unità negoziale n. 1, per la **piena proprietà (1/1)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di CASALFIUMANESE (BO):*

**1.** Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **10** - Cat. **A/3** "*Abitazione di tipo economico*" Consistenza 5 vani – Via Montanara n. /;

**2.** Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **3** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*" Consistenza 53 mq – Via Montanara n. /;

Unità negoziale n. 2, per la **quota di proprietà di 6/18 (sei diciottesimi)**:

- *Catasto **Fabbricati** del Comune di CASALFIUMANESE (BO):*

**3.** Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **5** - Cat. **A/4** "*Abitazione di tipo popolare*"

Consistenza 6 vani – Via Montanara n. 42;

4. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **10** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*"

Consistenza 60 mq – Via Montanara n. 42;

5. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **11** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*"

Consistenza 247 mq – Via Montanara n. 42.

Unità negoziale n. 3, per la **quota di proprietà di 6/18 (sei diciottesimi)**:

6. Foglio **61** - Mapp. **624** - Sub. **13** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse,*

*autorimesse*" Consistenza 15 mq – Via Montanara n. 50.

#### **VALUTAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI**

Trattandosi di beni tra loro distinti e indipendenti, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, **si ritiene**

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

- **LOTTO 1**: appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato, sito in via Montanara n. 50, Casalfiumanese (BO) - NCEU F.

**61 mapp. 624 sub. 10;**

- **LOTTO 2**: negozio al piano terra, sito in via Montanara n. 50, Casalfiumanese (BO) - NCEU F. **61 mapp. 624 sub. 3** ;

- **LOTTO 3**: autorimessa indipendente al piano terra, sita in via Montanara snc, Casalfiumanese (BO) - NCEU F. **61 mapp. 624 sub.**

**13;**

- **LOTTO 4**: negozio/tabaccheria al piano terra con vetrina, sito in via Montanara n. 42, Casalfiumanese (BO) - NCEU F. **61 mapp. 173 sub.**

**10;**

- **LOTTO 5**: bar al piano terra ed annesso appartamento al piano primo, siti in via Montanara n. 42, Casalfiumanese (BO), - NCEU F. **61**

**mapp. 173 sub. 5, 11;**

- LOTTO 6: villetta monopiano indipendente con annessa area cortiliva e circostanti terreni boschivi, sita nel Comune di Castel Del Rio (BO),  
- **NCEU F. 38 mapp. 64 sub. / e NCT F. 38 mapp. 266, 271;**

- LOTTO 7: appartamento al piano terzo e sovrastante sottotetto ed annesse due autorimesse al piano terra, sito in via IV Novembre n. 6, Imola (BO) - **NCEU F. 231 mapp. 1934 sub.19, 20, 28.**

\* \* \*

## LOTTO 5

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Proprietà per la quota di 1/1** di porzione di fabbricato posto nel Comune di Casalfiumanese (BO) in via Montanara n. 40/42, costituita da un **bar** al piano terra con portico e sovrastante **appartamento** al piano primo, oltre ad annessi locali ad uso **cantina/legnaia** in condizioni fatiscenti. Il bar è composto da: tre sale principali, ripostiglio, cucina, dispensa, servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva di ca. mq. 290. L'appartamento, posto al piano primo, è accessibile esclusivamente da una scala interna al bar, ed è composto da: disimpegno, soggiorno, tre camere ed un bagno, per una superficie lorda totale di ca. mq. 145, senza cucina ed impianto di riscaldamento. La cantina/legnaia di pertinenza del bar si sviluppa su due livelli, al piano rialzato e seminterrato, per una superficie di ca. mq. 120, ed è posta in una porzione di fabbricato indipendente, accessibile dall'esterno, in pessime condizioni di manutenzione, anche strutturale. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta attualmente così identificato, con beni intestati a:

- \*\*\* – **proprietà per la quota di 60/180;**
- \*\*\* – **proprietà per la quota di 60/180;**
- \*\*\* – **proprietà per la quota di 20/180;**
- \*\*\* – **proprietà per la quota di 20/180;**
- \*\*\* – **proprietà per la quota di 20/180;**

- Catasto Fabbricati del Comune di CASALFIUMANESE:

1. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **5** - Cat. **A/4** – Classe 3 - Consistenza 6 vani – Sup. catastale totale 142 mq. – Rendita euro 266,49 - piano 1 - via Montanara n. 40 - appartamento;

2. Foglio **61** - Mapp. **173** - Sub. **11** - Cat. **C/1** – Classe 5 - Consistenza 247 mq. – Sup. catastale totale 288 mq. – Rendita euro 5.140,86 - piano T-S1 - via Montanara n. 42 - bar.

Dalle verifiche effettuate, le planimetrie catastali risultano **non conformi** allo stato attuale rilevato. Si specifica che risulta ricompreso nell'unità immobiliare ad uso bar (sub. 11) anche il portico antistante.

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

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano** ed 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.

**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.

### 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) come dichiarato dal proprietario, non risulta formalmente costituito un condominio, e le spese comuni alle varie unità immobiliari vengono attualmente regolate mediante accordi verbali; nell'eventualità di una futura costituzione del condominio, tutti gli oneri da essa derivanti saranno pro-quota a carico dell'acquirente.

2) gli immobili oggetto della presente stima sono **concessi in locazione** alla signora \*\*\* quale legale rappresentante della società \*\*\*, in virtù del contratto, che è stato fornito e si allega, registrato al n. // - serie 3T in data 26/06/2017, anteriore al pignoramento, trascritto in data 19/09/2017, che pertanto risulta **OPPONIBILE**. La durata contrattuale della locazione è di anni 6+6 con decorrenza dal 01/06/2017 e prima scadenza al 30/06/2023, per un canone mensile di **euro 1.350,00** che si ritiene **congruo**.

**CONFINI**

In confine con ragioni comuni e altre proprietà, salvo altri più precisi.

**PROPRIETÀ**

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- \*\*\* – proprietà per la quota di 60/180;
- \*\*\* – proprietà per la quota di 60/180;
- \*\*\* – proprietà per la quota di 20/180;
- \*\*\* – proprietà per la quota di 20/180;
- \*\*\* – proprietà per la quota di 20/180.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Come specificato nella Relazione Notarile allegata, si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà in parte tramite **Atto di successione** al padre \*\*\*, giusta den. n. // vol. // ufficio del registro di Imola, trascritta il 22/07/1985 ai nn. //, ed in parte per **Atto di successione** alla madre \*\*\*, giusta den. n. // vol. // del 04/03/2008 ufficio del registro di Imola, trascritta il 21/04/2008 ai nn. //.

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

Negli atti di successione non è specificato lo stato civile dell'esecutato.

**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.



trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente. A titolo

indicativo, il valore catastale dei beni in oggetto è il seguente:

- Appartamento (cat. A/4): € 30.779,60 (ipotesi 1° casa);
- Bar (cat C/1): € 220.234,44;

per un totale di € **251.014,04**, con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge; l'attuale normativa fiscale prevede moltiplicatori catastali differenti per le diverse imposte, pertanto il suddetto valore catastale non va utilizzato come base imponibile per il calcolo.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

##### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Casalfiumanese:

- . PSC – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3);
- . PSC – Alveo attivo reticolo idrografico minore (art. 3.1.1);
- . PSC – Unità idromorfologica elementare a rischi medio (R2) ed elevato (R3) ricompresa nella fascia di pertinenza fluviale;
- . PSC – Area a rischio di inondazione (200 anni) (art.3.1.6);
- . RUE – Ambito urbano di completamento dei nuclei esistenti AUC\_2.1 (art.16.3).

##### ***CORRISPONDENZA EDILIZIA***

L'immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è anteriore al 1 settembre 1967 (**ANTE '67**), per il quale non è stato reperito il titolo di costruzione originario; a seguito della richiesta di accesso agli atti del 08/03/2019 effettuata presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di CASALFIUMANESE, ho preso visione dei seguenti Atti

Abilitativi forniti dall'Amministrazione riguardanti l'unità immobiliare in

oggetto:

- **Licenza edilizia n. 15 del 17/06/1966** per modifiche ed ampliamento

del bar-ristorante al piano terra, con relativa Abitabilità rilasciata il

28/09/1966;

- **Licenza di costruzione n. 36 del 28/03/1978** per la realizzazione di

portico e sovrastante terrazza sul fronte principale del fabbricato;

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 42 del 25/05/2001 prot. 4637**

per modifiche interne ed impiantistiche al bar;

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 55 del 21/07/2001 prot. 6230**

per modifiche interne e suddivisione dell'unità bar-ristorante in due

locali ad uso bar e tabaccheria;

- **S.C.I.A. in sanatoria n. 10 del 14/10/2013 prot. 1730** per modifiche

interne e relativo Accertamento di conformità del 06/04/13 prot. 2252.

Dalla ricostruzione dello stato legittimo dei luoghi emerge e si precisa che

negli elaborati grafici relativi all'ultimo stato legittimato è rappresentato solo

il piano seminterrato della cantina e non la corrispondente pianta del piano

rialzato ad uso legnaia, sebbene il disegno riporti una rampa che sale ad

indicare la presenza del secondo livello; al contrario, nelle planimetrie

catastali è correttamente indicata la presenza di due livelli, sebbene la

rappresentazione grafica sia errata e venga riportata la medesima planimetria

della cantina sia al piano interrato che al piano rialzato. Detto ciò, si ritiene

che l'assenza della planimetria della legnaia nell'ultimo stato assentito sia un

mero refuso grafico.

In occasione del sopralluogo nell'immobile, nel confronto fra lo stato

legittimato e lo stato rilevato, sono emerse alcune **diffformità**, e

principalmente si segnalano:

- per quanto riguarda il bar e annesse cantina e legnaia:

a) minime differenze nella disposizione dei tramezzi interni nei bagni ad uso pubblico;

b) differenze planimetriche nei locali cantina e legnaia;

- per quanto riguarda l'appartamento:

c) numerose differenze planimetriche nella disposizione dei tramezzi interni, delle pareti esterne e delle finestrate.

Per le suddette diffformità, si ritiene possibile la regolarizzazione

amministrativa con adeguata pratica edilizia che, allo stato, risulta essere una

**SCIA a sanatoria** ai sensi dall'art.17 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i: “.. *al*

*fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti*

*salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione*

*delle opere edilizie eseguite in parziale diffformità durante i lavori per*

*l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della*

*legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le stesse possono essere regolarizzate*

*attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni*

*pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge (..)”*, 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). Si evidenzia che la suddetta sanatoria consente la regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo esclusivamente per le unità immobiliari 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 di tipo condominiale.

Si evidenzia che l'immobile in oggetto **non è dotato di certificato di abitabilità**; si specifica che la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ed i relativi oneri per la verifica dei presupposti e l'eventuale regolarizzazione, sono a carico dell'acquirente.

**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.** Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- per il **bar** (F. 61, Mapp. 173, Sub. 11): attestato registrato in data 30/06/2014, codice identificativo 01871-085474-2014-Rev01 dal Soggetto Certificatore Ing. \*\*\*, valevole sino al giorno 30/06/2024, che attesta l'immobile in **Classe Energetica C** (EP tot 831,17 kWh/mq/anno);
- per l'**appartamento** (F.61, Mapp. 173, Sub. 5): attestato registrato in data 30/06/2014, codice identificativo 01871-085400-2014-Rev01 dal

Soggetto Certificatore Ing. \*\*\*, valevole sino al giorno 30/06/2024, che attesta l'immobile in **Classe Energetica G** (EP tot 298,69 kWh/mq/anno).

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali è risultato quanto segue:  
i beni in compendio (bar ed appartamento) sono risultati **occupati con titolo**, in virtù di un **contratto di locazione** a favore della signora \*\*\* quale legale rappresentante della società \*\*\*, registrato al n. // - serie 3T in data 26/06/2017, **anteriore al pignoramento**, trascritto in data 19/09/2017, che pertanto risulta **OPPONIBILE**. La durata contrattuale della locazione è di anni 6+6 con decorrenza dal 01/06/2017 e prima **scadenza al 30/06/2023**, per un canone mensile di **euro 1.350,00** che si ritiene **congruo**.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in compendio è costituito da un bar al piano terra con sovrastante appartamento al piano primo, accessibile esclusivamente dal bar, facenti parte di in una palazzina di due piani fuori terra, sita nel Comune di Casalfiumanese (BO), in via Montanara n. 40/42. Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale non distante dai principali servizi e attività commerciali, lungo la via di collegamento con la città di Imola, ed ospita al piano terra locali commerciali, al piano interrato cantine e locali di servizio, ed al piano superiore unità residenziali. Esternamente le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate e rivestite in mattoni faccia vista, mentre il portico sul fronte strada è realizzato in cemento armato a vista con sovrastante copertura piana. La struttura portante è presumibilmente mista, con solai e copertura a falde in latero-cemento. Lo stato generale di finitura e conservazione delle parti comuni e delle facciate è mediocre.

Il **bar** in parola si trova al piano terra, con vetrina e accesso diretto

dal portico posto sul fronte principale del fabbricato in fregio a via

Montanara, ed è composto da tre ampi locali principali, tra loro connessi, un

ripostiglio, dispensa, cucina e tre servizi igienici, per una superficie lorda

complessiva di ca. mq. 290 ed altezza dei locali compresa tra m. 2.30 e 3.50.

Internamente sono presenti le seguenti finiture:

- nei locali principali è presente una pavimentazione in piastrelle di

graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate con boiserie in legno

o laminato fino a circa 1m di altezza; la sala di ingresso è fornita di

un bancone da bar in muratura rivestito in laminato;

- nei locali di servizio sono presenti pavimenti in graniglia o ceramici

di diversa tipologia, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;

- nei locali dispensa e cucina e nei bagni è presente un rivestimento in

piastrelle ceramiche bianche a parete;

- i sanitari dei bagni sono ceramici di tipo economico;

- le porte interne sono in legno;

- la vetrina d'ingresso è in alluminio;

- le finestre sono in alluminio ed in legno a vetro semplice;

- i bancali e le soglie sono in pietra;

- l'impianto elettrico è in traccia;

- l'impianto di riscaldamento è assente;

- nella cantina pertinenziale è presente una caldaia per l'acqua calda

sanitaria che serve sia il bar che l'appartamento al piano superiore;

- nei locali principali del bar è presente un sistema di climatizzazione.

Il livello di finitura è mediocre e lo stato di conservazione generale è

normale per i due ambienti principali ad uso bar e scarso per i locali di servizio e la cucina, in parte inutilizzati.

La **cantina/legnaia** di pertinenza del bar si sviluppa su due livelli, al piano rialzato e seminterrato, per una superficie di ca. mq. 120, ed è posta in una porzione di fabbricato indipendente accessibile dall'esterno sul retro dell'edificio; la struttura è in muratura, con copertura a falda inclinata in legno ed un'altezza interna di ca. m. 3.95 al piano terra e m. 2.60 al piano seminterrato. I locali si presentano al grezzo ed in pessime condizioni di manutenzione, anche strutturale; in particolare si evidenziano la precarietà del solaio ligneo di copertura e le cattive condizioni statiche del solaio interpiano, già stato puntellato nella parte inferiore per ragioni di sicurezza.

L'**appartamento** in oggetto si trova al primo piano ed è accessibile esclusivamente attraverso una scala interna al bar. L'unità è composta da disimpegno, soggiorno, tre camere, ripostiglio e bagno, per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 145; non è presente un locale ad uso cucina nè l'impianto di riscaldamento. L'altezza interna degli ambienti è di ca. m. 3,60 e sono presenti le seguenti finiture:

- pavimenti in graniglia o ceramici di diversa tipologia, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- nel bagno è presente un rivestimento a parete in piastrelle ceramiche bianche; i sanitari sono ceramici di tipo economico e le condotte impiantistiche sono esterne;
- le porte interne sono in legno;
- infissi in legno con vetro singolo e scuri costituiti da tapparelle avvolgibili in legno, in pessimo stato di conservazione;

- i bancali e le soglie sono in pietra;

- l'impianto elettrico è in traccia;

- l'impianto di riscaldamento è assente;

- l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia condivisa con il bar sottostante.

Lo stato di conservazione è da considerarsi molto scarso, soprattutto a causa della vetustà delle finiture e della scarsa manutenzione in cui versa l'unità.

### 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. E' 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;
- viene esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalle intercapedini;

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>	<b>Scc mq</b>
<b>Bar</b>	T	ca. 290	100%	290
<b>Cantina e legnaia</b>	T-S	ca. 120	25%	30
			<b>Tot. mq</b>	<b>320,00</b>

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<b>Sec mq</b>
<b>Appartamento</b>	P1	ca. 145	100%	145
			<b>Tot. mq</b>	<b>145,00</b>

### 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 i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre

del 2018 - Comune di Casalfiumanese (BO) - Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO:

. *Abitazioni di tipo economico in stato normale*: euro/mq 800 – 950.

. *Negozi in stato conservativo ottimo*: euro/mq 1.000 - 1.200.

- Osservatorio Immobiliare FIAIP 2019, Report Aprile 2019, Comune di

Casalfiumanese (BO), Zona: Capoluogo:

. *Abitazioni di tipo economico (in buono stato)*: euro/mq 845 – 986.

. *Negozi in ottimo stato*: euro/mq 1.033 – 1.502.

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, ed in particolare dello stato occupazionale del

bene, che risulta locato e non immediatamente disponibile, 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 €/mq 600,00

quale valore a metro quadro per il bar ed accessori esclusivi ed €/mq 300,00

per l'abitazione, da cui:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Bar, servizi e pertinenze: mq. 320*600 = | 192.000 euro |
| - Appartamento: mq. 145*300 =              | 44.000 euro  |

Per tutti i beni in compendio, si considera quindi complessivamente:

**VALORE A PREZZO DI MERCATO**

***dei beni per intero*** € 236.000,00

*(Euro duecentotrentaseimila/00).*

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di giudizio divisorio, si provvede ad una riduzione del 30%:

**VALORE A BASE D'ASTA**

***dei beni per intero*** € 165.000,00

*(Euro centosessantacinquemila/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, 26 Settembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

**Allegati:**

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti (ultimi precedenti edilizi).
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Raccolta fotografica.
6. Atti di provenienza.
7. Relazione notarile ventennale (copia).
8. Contratto di locazione.
9. Attestati di prestazione energetica (n.2).

**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 (in pdf)
- Schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)