

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**DIVISIONALE**

**QUARTA SEZIONE**

**N. 11670/2022**

**CONTENZIOSI CIVILI**

**LOTTO UNO**

\*\*\*

**Udienza 23.03.2023**

Creditore procedente

**Ore 10:00**

Contro

Debitore esecutato

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 29.01.2020 nomina

lo scrivente Arch. Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della

Provincia Bologna al n.3393 e con studio in Bologna, come Consulente

Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto; nell'udienza del 13.02.2020

alle ore 09:00 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei

documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile,

CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al

Giudice quelli mancanti e inidonei).

2. 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 e 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 di altri diritti reali parziari.

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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti

civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, 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 giudiziali 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 delle 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 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 ICI a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giunto il modello che viene testé consegnato, 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 sull'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 nel 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 entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

11. Predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa

verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe

detta certificazione sia necessaria.

Un **primo accesso** agli immobili, siti in Comune di San Pietro in Casale (BO)

ed in Comune di Galliera, è stato eseguito in data 11.03.2020 alla presenza del

Sig. :::::////: (Soggetto esecutato).

Si allega copia del Verbale di primo accesso (All.00).

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 avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro

in Casale (BO) e di Galliera (BO), con l'Agenzia del Territorio (Catasto

Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

\* \* \*

**Nell'udienza del 15.09.2022 l'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa**

**Mariagrazia Belardinelli, con provvedimento a verbale nell'ambito del**

**provvedimento esecutivo RGen. 451/2019 promossa contro \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\*, ha disposto l'apertura del GIUDIZIO DIVISORIO.**

#### **PREMESSA**

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

o DATI DEL PIGNORAMENTO

o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE

o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ CONFINI

○ VINCOLI ED ONERI

○ 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 (Licenza edilizia, Concessione, Dia, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione (metodo di raffronto), che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare

l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare  
tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed  
estrinseche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DEL PIGNORAMENTO**

Con verbale di pignoramento, trascritto a Bologna in data ...../...../.....  
 presentazione n.16 al Reg.Gen.n. ....:/...../..... e Reg.Part.n. ....:/...../..... (nota di  
 trascrizione in fascicolo - All.09), sono stati pignorati al **Sig.** ....:/...../.....  
 (...../...../.....) **Soggetto esecutato**, la piena proprietà per la quota di 1/6 (un sesto)  
 dei beni oggetto di perizia a favore di ...../...../..... (...../...../.....) ad istanza dell'Avv.  
 ...../...../....., con Studio a Ravenna in via ...../...../.....

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune  
 di San Pietro in Casale (BO) ed in Comune di Galliera (BO) così identificati  
 nella predetta nota di trascrizione.

**Proprietà per la quota di 1/6 (un sesto)** del Soggetto esecutato

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Galliera (BO)**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	57	154	15		A10		2,5 vani		

**CATASTO FABBRICATI – Comune di San Pietro in Casale (BO)**

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	59	53	13		A2		10 vani		
2	59	53	15		C2		3 mq.		

Vista la consistenza degli immobili oggetto di procedura, visto lo stato attuale  
 del compendio immobiliare il CTU stabilisce che la vendita sia in **NUMERO**

**DUE LOTTI.**

\* \* \*

Nell'udienza del 15.09.2022 l'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Mariagrazia Belardinelli, con provvedimento a verbale nell'ambito del provvedimento esecutivo RGen. 451/2019 promossa contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , ha disposto l'apertura del GIUDIZIO DIVISORIO.

**DATI DIVISIONE GIUDIZIALE**

Domanda giudiziale di Divisione Giudiziale, trascritta a Bologna in data  
: : : : / / / / : : : : presentazione n.10 al Reg.Gen.n. : : : : / / / / : : : : e Reg.Part.n. : : : : / / / / : : : :  
(nota di trascrizione in fascicolo), contro **Sig.** : : : : / / / / : : : : (: : : : / / / / : : : : ) **Soggetto**  
**esecutato** per il diritto di proprietà, contro Sig.ra : : : : / / / / : : : : (: : : : / / / / : : : : )  
Soggetto non esecutato per il diritto di proprietà – a favore del **Sig.** : : : : / / / / : : : :  
( : : : : / / / / : : : : ) **Soggetto esecutato** per il diritto di proprietà, a favore della Sig.ra  
: : : : / / / / : : : : (: : : : / / / / : : : : ) Soggetto non esecutato per il diritto di proprietà – sui  
beni oggetto di perizia e richiedente : : : : / / / / : : : :

Gli immobili sono così identificati nella predetta nota di trascrizione:

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Galliera (BO) - via Provinciale 2**

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	CI	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	57	154	15		A10		2,5 vani		

**CATASTO FABBRICATI – Comune di San Pietro in Casale (BO) – via**

Ponticelli n.451

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	CI	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	59	53	13		A2		10 vani		
2	59	53	15		C2		3 mq.		

Vista la consistenza degli immobili oggetto di procedura, visto lo stato attuale

del compendio immobiliare il CTU stabilisce che la vendita sia in **NUMERO**

**DUE LOTTI.**

**- LOTTO UNO -**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena Proprietà per la quota di 1/1 (intero)**, del Soggetto esecutato, di

porzione (cielo/terra) di edificio residenziale costituito da una unità

immobiliare, con ingresso indipendente, posta al piano terreno e primo;

completano il compendio: un piccolo locale ad uso deposito posto al piano

primo, ed una corte pertinenziale. L'immobile è sito in Comune di San Pietro

in Casale (BO) in via Ponticelli n.451/B

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto delle presente relazione di stima risultano, da visura

effettuata in data 26.02.2020 (All.01), sono così catastalmente intestati ed

identificati:

**CATASTO FABBRICATI - Comune di San Pietro in Casale (BO) beni**

intestati a:

- ..... (Soggetto esecutato), nato a ..... il ..... (.....)

**proprietà per 1/2 (un mezzo).**

- ..... (Soggetto non esecutato), nata a ..... il ..... (.....)

**proprietà per 1/2 (un mezzo).**

**CATASTO FABBRICATI - Comune di San Pietro in Casale (BO) beni**

identificati:

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	59	53	13		A2	U	10 vani	223 mq/192 mq	1.136,21
2	59	53	15		C2	3	3 mq.	4 mq	17,20

Porzione di edificio residenziale (cielo/terra) consistente in una unità immobiliare posta al piano terra e primo. Piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno, due ripostigli e disimpegni; piano primo numero tre camere, numero due bagni, disimpegno e ripostiglio; completano il compendio: un ripostiglio (sub.15) trasformato in vano scala, un sottotetto con accesso diretto dall'unità immobiliare (con scala ricavata nel sub.15); una corte pertinenziale.

Il tutto per una superficie lorda di circa 190,00 mq per l'alloggio; completano un sottotetto con accesso diretto dalla unità immobiliare di circa mq.100 (di cui circa 25 mq. con h> 1.80) e una corte pertinenziale di circa 600,00 mq (determinata con misurazione da supporti cartacei catastali).

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **NON CONCORDANO.**

**Dalla visura catastale (agg. al 26.02.2020 - All.01/A e All.01/B) si evince che la piena proprietà del Soggetto esecutato attualmente non è di 1/6 (un sesto), come indicato nel pignoramento, ma di 1/2 (un mezzo).**

In data 10.05.2019, antecedente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 09.12.2019), è deceduta la Sig. :::::////: (comproprietaria per la piena proprietà di 2/3); in data 13.12.2019, successivamente alla trascrizione del pignoramento (All.08/C), è stata trascritta la Successione che ha generato le nuove quote di piena proprietà.

**Si segnala che non risulta, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 17.11.2020, la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**

\* \* \*

**Nell'udienza del 15.09.2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Mariagrazia Belardinelli, con provvedimento a verbale nell'ambito del provvedimento esecutivo RGen. 451/2019 promossa contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ha disposto l'apertura del GIUDIZIO DIVISORIO.**

#### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

L'immobile è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere. (Da rogito di provenienza - All.08). Sono comprese le comproprietà pro quota delle parti comuni dell'edificio, a norma di legge, ai sensi dell'art.1117C.C., per titolo o destinazione. Si richiamano tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati e richiamati nei rogiti di provenienza.

Nello specifico come da relazione notarile allegata in fascicolo:

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito: servitù di passaggio pedonale e carraio (Trascritta ai nn.14410/10143 del 02.04.2001): a carico delle partt. 201 e 203 del foglio 59 a favore dell'intera particella 53 del medesimo foglio.
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito: servitù di passaggio (Trascritta ai nn.11546/7777 del 04.05.1993): gravante sull'immobile foglio 59 part.88.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina con il sub.12 e sub.14, dei medesimi foglio e mappale, e con la corte pertinenziale; la corte pertinenziale confina con i sub14 e sub.1, dei medesimi foglio e mappale.

### VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi all'essere parte di un immobile, ed allo stesso comuni per legge, destinazione ed uso.

*Il Soggetto esecutato segnala che l'utenza acqua ha un solo intestatario per tutte le unità che costituiscono l'immobile (n.3 unità); sono presenti contatori divisionali per corrispondere il dovuto all'Intestatario dell'utenza. A domanda specifica il soggetto esecutato dichiara di non avere alcuna situazione debitoria con i proprietari delle altre porzioni dell'immobile.*

### PROPRIETÀ

**CATASTO FABBRICATI** - del Comune di San Pietro in Casale (BO) beni intestati (aggiornamento del 26.02.2020):

– ::::/::/::: (Soggetto esecutato), nato a ::::/::/::: il ::::/::/:::, (::::/::/:::), residente in Comune di San Pietro in Casale in via Ponticelli n.451/B, **proprietà per 1/2 (un mezzo).**

– ::::/::/::: (Soggetto non esecutato), nata ::::/::/::: il ::::/::/:::, (::::/::/:::), residente in Comune di San Pietro in Casale in via Ponticelli n.451/A, proprietà per 1/2 (un mezzo).

### – PROVENIENZA DEL BENE

Al Soggetto esecutato risulta pervenuta **piena proprietà di 1/6 (un sesto)** a seguito di:

– SUCCESSIONE LEGALE da ::::/::/:::, giusta denuncia del ::::/::/::: num. ::::/::/::: vol. ::::/::/:::, trascritta a Bologna in data ::::/::/:::ai nn. ::::/::/:::(All.08/A)

– Accettazione tacita dei eredità relativa a bene facente parte dello stesso compendio ereditario per notaio Errani Andrea del ::::/::/::: rep.

...../....., trascritta a Bologna il ...../..... ai nn. ....//..... (All.08/B)

Al Soggetto esecutato risulta pervenuta **piena proprietà di 2/6 (due sestì)** a

seguito di:

– **SUCCESSIONE LEGALE** da ...../....., giusta denuncia del ...../.....

num. ....//..... vol. ....//....., trascritta a Bologna in data ...../..... ai nn.

...../..... (All.08/C)

– Alla data 17.11.2020, come da ispezione ipotecaria allegata

(All.09/A), **non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità.**

\* \* \*

**Dalla visura catastale (agg. al 26.02.2020 - All.01/A e All.01/B) si evince**

**che la piena proprietà del Soggetto esecutato attualmente non è di 1/6 (un sestò), come indicato nel pignoramento, ma di 1/2 (un mezzo).**

In data 10.05.2019, *antecedente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 09.12.2019)*, è deceduta la Sig. ....//..... (comproprietaria per la piena

proprietà di 2/3); in data ...../....., *successivamente alla trascrizione del pignoramento*, è stata trascritta la Successione che ha generato le nuove quote di piena proprietà.

\* \* \*

**Nell'udienza del 15.09.2022 l'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa**

**Mariagrazia Belardinelli, con provvedimento a verbale nell'ambito del**

**provvedimento esecutivo RGen. 451/2019 promossa contro \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\*, ha disposto l'apertura del GIUDIZIO DIVISORIO.**

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

Trattasi di beni acquisiti per successione di legge e da considerarsi beni personali del Soggetto esecutato.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, depositata dai Creditori procedenti, e parte integrante di questa relazione il compendio dei beni pignorati risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

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

### **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il : : : : / / / / : : : : ai nn. : : : : / / / / : : : : - da decreto ingiuntivo (Tribunale di Bologna rep. : : : : / / / / : : : : del : : : : / / / / : : : : ) - a favore della : : : : / / / / : : : : contro il Soggetto esecutato. Gravante sugli immobili oggetto di procedura.

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bologna il : : : : / / / / : : : : ai nn. : : : : / / / / : : : : - da decreto ingiuntivo (Tribunale di Bologna rep. : : : : / / / / : : : : del : : : : / / / / : : : : ) - a favore di : : : : / / / / : : : : contro il Soggetto esecutato. Gravante sugli immobili oggetto di procedura.

**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:** iscritta a Bologna il : : : : / / / / : : : : ai nn. : : : : / / / / : : : : - derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo (Tribunale di Bologna rep. : : : : / / / / : : : : del : : : : / / / / : : : : ) - a favore di : : : : / / / / : : : : e contro il Soggetto esecutato. Gravante sugli immobili oggetto di procedura.

### **Trascrizioni**

**Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data : : : : / / / / : : : : ai nn. : : : : / / / / : : : : - Atto giudiziario (rep. : : : : / / / / : : : : del : : : : / / / / : : : : ) Corte d'Appello di Bologna - a favore di : : : : / / / / : : : : e contro il Soggetto esecutato per la piena proprietà di 1/6 (un sesto) sugli immobili oggetto di procedura.

### REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per l'edificio oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale - A2 - € 190.883,28**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale - C2 - € 2.889,60**

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### Destinazione urbanistica

Il Comune di San Pietro in Casale (BO), comune della Città Metropolitana di Bologna, fa parte dell'Unione di Comuni denominata "*Unione Reno-Galliera*".

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di San Pietro in Casale (BO) - (All.05):

- **PSC** - Approvazione con delibera C.C. n.03 del 03.02.2011.

Piano assetto territoriale - TAV.01 (Agg.dic.2013)

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.30)

- Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali - Parco Navile (art.32).

- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale.

- **RUE** - Approvazione con delibera C.C. n.04 del 03.02.2011 e successive

varianti.

- Disciplina del territorio extraurbano - TAV.1 - FOGLIO n.26

Sistema Ambiti rurali

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.33)

- Sistema delle risorse storiche e archeologiche - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (art.21)

- Edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui (corte n.321)

- B1 - case rurali isolate/case rurali aggregate alle stalle (casa stalla)

\* \* \*

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione antecedente al 01.09.1967.**

Dal Comune di San Pietro in Casale (BO), dopo richiesta di accesso agli atti (Pg 3193 del 27.02.2020) , sono stati consegnati al CTU esclusivamente i seguenti titoli abilitativi (All.06) che interessano l'unita' immobiliare oggetto di procedura.

- **Licenza di costruzione** - Domanda Pg.n.121 del 08.01.1970 - Licenza n.252 del 14.01.1970 - Rilasciata 17.01.1970 - Ampliare un fabbricato rurale per ricavarvi singoli vani.

- **Licenza di costruzione** - Domanda Pg.n.1505 del 06.03.1971 - Licenza n.1683 del 13.03.1971 - Rilasciata 10.04.1971 - Ampliare due fabbricati rurali da adibirsi a stalle - via Ponticelli.

- **Permesso di Costruire** - Pg.n.12267 del 04.08.2004- Pratica n.79/2004 - Rilasciata 26.08.2004 - Progetto di ristrutturazione con cambio d'uso di una porzione di fabbricato sito in via Ponticelli n.3

- **Comunicazione inizio lavori** - Pg. 14616 del 21.09.2004

- **Denuncia Inizio Attività** (ai sensi della L.31/2002) - Pg.n.7382 del 15.05.2007 - Variante in corso d'opera per modifiche alle partizioni interne al Pdc n.12267 del 04.08.2004 - via Ponticelli n.451/b. **STATO LEGITTIMO**

- Comunicazione di fine lavori - Pg 16130 del 23.10.2007

Non è emersa **Autorizzazione di Abitabilità e/o Usabilità.**

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 11.03.2020) è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (**Stato legittimo: Denuncia Inizio Attività** (ai sensi della L.31/2002) - Pg.n.7382 del 15.05.2007).

Sono state riscontrate difformità, evidenziate nell'elaborato di rilievo (All.07), al piano terreno demolito un tramezzo nel ripostiglio/sottoscala; al piano primo è stato demolito un tramezzo tra il disimpegno ed il deposito (sub.15). All'interno del ripostiglio (sub.15) è stato demolito, senza titolo, il solaio e realizzata, senza titolo, una scala di accesso al vano sottotetto, utilizzato e senza titolo; nel coperto sono stati realizzati, senza titolo, due velux. Tali difformità saranno da sanare, con idoneo titolo edilizio abilitativo in sanatoria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

E' stato realizzata senza titolo, in aderenza al fronte sud, una ampia tettoia/porticato in legno con copertura in coppi di cotto; secondo la normativa vigente la realizzazione di un nuovo volume non è permessa e ne consegue che tale struttura non sia sanabile. Sarà necessario, a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario, procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi

demolendo il manufatto.

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità dimensionali che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004

(come da modifiche dell'art.37 della LR 12/2017 ed art.73 della LR 24/2017);

tali difformità non devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza,

non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì

vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo edilizio

abilitativo a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, in sede di sopralluogo evidenziate nel relativo

rilievo sommario, si manifesta la necessità a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario di procedere alla presentazione di una pratica edilizia in

sanatoria. Nella fattispecie la presentazione di una SCIA in Sanatoria a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario; vista la demolizione parziale del

solaio per il passaggio della scala sarà necessaria la presentazione di una

pratica sismica in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria

da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la presentazione del

titolo edilizio - SCIA in Sanatoria - (attualmente circa € 110,00); sarà a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario la presentazione di autorizzazione

sismica in sanatoria con relativi diritti di segreteria (attualmente circa €

450,00).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni,

commisurate dal Comune di San Pietro in Casale, che ammonteranno secondo

la normativa vigente (LR 23/2004) ad una sanzione corrispondente, in

particolare per il recupero del sottotetto, al doppio degli oneri - Costo di

Costruzione (ai sensi del titolo III della Legge Regionale 15/2013, in

attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001) - con un minimo di circa

€ 2.000, 00.

\* \* \*

In sede di sopralluogo il Soggetto esecutato ha dichiarato, come riportato nel

verbale di primo accesso (All.00), *che l'immobile a subito danneggiamenti a*

*seguito degli eventi sismici del 2012*; in particolare ha dichiarato che si sono

rilevati danneggiamenti al tetto e alle pareti dell'immobile che hanno derivato

infiltrazioni. Il Soggetto esecutato specifica, inoltre, che non ha ritenuto

opportuno segnalare la cosa agli organi competenti e che i Vigili del Fuoco

non hanno effettuato alcun sopralluogo.

Il C.T.U. ritiene che sia indispensabile, *a totale onere e carico del futuro*

*aggiudicatario*, conferire incarico ad un Tecnico strutturista che verifichi se

l'evento sismico non abbia compromesso le strutture dell'edificio e che

verifichi l'integrità delle strutture esistenti. Saranno *a totale onere e carico del*

*futuro aggiudicatario* eventuali opere di ripristino o consolidamento che si

dovessero rendere necessarie a seguito della verifica statica.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del

T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria, l'aggiornamento

presso l'Agenzia per il Territorio, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, delle planimetrie catastali, con presentazione di specifico

DOCFA (diritti di segreteria circa € 50,00); sollevando ai sensi dell'art.1490

del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità

al riguardo.

Sarà obbligatoria, secondo la norma vigente, la presentazione a totale onere

e carico del futuro aggiudicatario della richiesta per la Segnalazione di

Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti

di segreteria (attualmente circa € 100,00. Saranno a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si

dovessero rendere necessarie per consentire la presentazione; saranno a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di

adeguamento all'immobile ed agli impianti che si dovessero rendere necessari

per ottenere tutte le certificazioni propedeutiche alla presentazione della

SCCEA; sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della

procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, che verifichi

ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione di tutti

gli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi e gli

aggiornamenti catastali necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e

catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione della SCCEA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze

professionali dei Tecnici incaricati dal futuro aggiudicatario.

\* \* \*

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto

quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso

e dei ripristini edilizi necessari.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito

conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-

urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi

occulti e del fine specifico, la vendita giudiziaria, che guida la stima.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (All.10) rilasciato in

data 18.09.2020, codice identificativo N. 07481-061872-2020, redatto dal

Arch. Roberto Nanetti (numero accreditamento 07481), valevole fino al

giorno 18.09.2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in **Classe Energetica F**.

\* \* \*

Non è stato possibile verificare la regolarità dei controlli periodici obbligatori

all'impianto di riscaldamento e produzione acs; non è stato consegnato il

libretto d'impianto con le annotazioni degli eventuali controlli eseguiti.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla data del sopralluogo (primo accesso 10.01.2020) i beni risultano

**occupati dal Sigg. ::::://:..... (Soggetto esecutato)**. Il pignoramento è stato

trascritto in data successiva alla Legge n.12 del 11.02.2019.

\* \* \*

Sono presenti all'interno dell'unità immobiliare arredi che *non sono oggetto*

*del presente elaborato peritale e sono pertanto esclusi dalla valutazione.*

Rimane a carico del futuro aggiudicatario la mobilitazione e/o lo smaltimento

di eventuali beni mobili che potessero rimanere abbandonati all'interno dei  
beni oggetto di procedura dopo la liberazione.

### DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di  
San Pietro in Casale (BO) in via Ponticelli n451/B.

Il Comune di San Pietro in Casale, membro dell'Associazione di Comuni  
"Unione Reno-Galliera", è Comune della Città Metropolitana di Bologna .

Il Comune di San Pietro in Casale dista circa 30 Km sia da Bologna che da  
Ferrara. Il trasporto su gomma si avvale di 3 strade provinciali: SP4  
Galliera (asse nord-sud verso Bologna e verso Ferrara); SP11 San  
Benedetto (asse est-ovest verso Cento); SP20 Altedo (asse est-ovest). Da  
quest'ultima si accede all'Autostrada A13 Bologna-Padova (casello Altedo, a  
circa 8 km dal centro del paese) e alla SS64 Porrettana. Il servizio autobus è  
garantito da TPER. Il trasporto su rotaia, linea Padova-Bologna, permette di  
raggiungere la stazione di Bologna Centrale e di Ferrara; Fermano  
nella Stazione di San Pietro in Casale i treni Regionali (R) e Regionali Veloci  
(RV).

Il compendio in oggetto è situato in località Gavaseto che dista circa 5 Km dal  
Centro di San Pietro in Casale.

Si tratta di una porzione cielo/terra di un edificio pluri-familiare, facente parte  
di un complesso rurale (corte colonica) recuperato.

L'unità oggetto della perizia, che interessa parte del fronte sud e del fronte est,  
presenta una finitura di facciata ad intonaco ed una copertura a falde con  
manto in cotto; dispone, inoltre, di una ampia corte pertinenziale (priva di  
recinzione); l'eventuale individuazione esatta del perimetro della corte e la

eventuale recinzione sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, in  
accordo con i confinanti.

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è collocata al piano  
terreno, primo e sottotetto (cielo/terra).

Il tutto per una superficie lorda di circa 190,00 mq per l'alloggio; completano  
un sottotetto con accesso diretto dalla unità immobiliare di circa mq.100 (di  
cui circa 25 mq. con h> 1.80) e una corte pertinenziale di circa 600,00 mq  
(determinata con misurazione da supporti cartacei catastali).

Nello specifico le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia sono:

**appartamento**

- Pareti intonacate e tinteggiate; si rilevano la necessità di interventi di  
manutenzione ordinaria e straordinaria; si intravedono da una verifica  
esclusivamente visiva alcune setolature ed al piano prime alcune tracce di  
infiltrazioni;

- Pavimenti: in gres porcellanato sia al piano terra che primo; ad un esclusivo  
sopralluogo esclusivamente visivo i pavimenti risultano essere buono stato  
di conservazione ed in linea con la vetustà e l'uso dell'alloggio; il piano  
primo presenta un solaio in legno ed il tavolato costituisce il pavimento del  
sottotetto.

- portoncino d'ingresso è del tipo blindato; i serramenti interni sono in legno  
impiallacciato con imbotti nella medesima essenza; al sopralluogo le  
ferramente erano presenti e funzionanti; ad un esclusivo sopralluogo visivo  
gli infissi si presentavano in buono stato di conservazione in linea con la  
vetustà.

- Infissi esterni sono in legno con finitura naturale con vetro camera, alcune

ferramente necessitano di interventi di manutenzione; sono presenti

zanzariere (alcune si presentano danneggiate); sono presenti oscuranti in

legno verniciato del tipo a scuro.

- impianto elettrico realizzato sottotraccia con punti luce in tutti i vani;  
funzionante al sopralluogo;

- bagni: con illuminazione/ventilazione naturale quello al piano terreno; i

due bagni al piano primo sono ciechi; i bagni sono completi di tutti gli

elementi con vasca o doccia; risultano rivestiti e pavimentati in ceramica;

al sopralluogo rubinetteria è presente e funzionante;

- cucina, al piano terreno, con parete attrezzata rivestita in ceramica; tutte le  
utenze presenti ed attive;

- impianto di riscaldamento e produzione di acs (del tipo autonomo)

mediante una caldaia del tipo murale (a tenuta stagna) posta nel bagno al

piano terreno; elementi radianti del tipo termosifone (valvola on/off); al

sopralluogo funzionante;

### **corte pertinenziale**

- piantumazione a prato con alcune piante ad alto fusto, oltre ad arbusti  
decorativi.

\* \* \*

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 11.03.2020) è stato

eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato

di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (**Stato**

**legittimo:** Denuncia Inizio Attività (ai sensi della L.31/2002) - Pg.n.7382 del  
15.05.2007).

Sono state riscontrate difformità, evidenziate nell'elaborato di rilievo (All.07),

al piano terreno demolito un tramezzo nel ripostiglio/sottoscala; al piano

primo è stato demolito un tramezzo tra il disimpegno ed il deposito (sub.15).

All'interno del ripostiglio (sub.15) è stato demolito, senza titolo, il solaio e

realizzata, senza titolo, una scala in legno di accesso al vano sottotetto (utilizzo

senza titolo); nel coperto sono stati realizzati, senza titolo, due velux. Tali

difformità saranno da sanare, con idoneo titolo edilizio abilitativo in sanatoria,

a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

E' stato realizzata senza titolo, in aderenza al fronte sud, una ampia

tettoia/porticato in legno con copertura in elementi di cotto; secondo la

normativa vigente la realizzazione di un nuovo volume non è permessa e ne

consegue che *tale struttura non sia sanabile*. Sarà necessario, a totale onere e

carico del futuro aggiudicatario, procedere al ripristino dello stato legittimo

dei luoghi demolendo il manufatto.

Sono state riscontrate, inoltre, alcune difformità dimensionali che rientrano

nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001 e dall'art. 19 bis della LR 23/2004

(come da modifiche dell'art.37 della LR 12/2017 ed art.73 della LR 24/2017);

tali difformità non devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza,

non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì

vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo edilizio

abilitativo a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

\* \* \*

Viste le difformità riscontrate, in sede di sopralluogo evidenziate nel relativo

rilievo sommario, si manifesta la necessità a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario di procedere alla presentazione di una pratica edilizia in

sanatoria. Nella fattispecie la presentazione di una SCIA in Sanatoria a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario; vista la demolizione parziale del

solaio per il passaggio della scala sarà necessaria la presentazione di una

pratica sismica in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario diritti di segreteria

da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la presentazione del

titolo edilizio - SCIA in Sanatoria - (attualmente circa € 110,00); sarà a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario la presentazione di autorizzazione

sismica in sanatoria con relativi diritti di segreteria (attualmente circa €

450,00).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le sanzioni,

commisurate dal Comune di San Pietro in Casale, che ammonteranno secondo

la normativa vigente (LR 23/2004) ad una sanzione corrispondente, in

particolare per il recupero del sottotetto, al doppio degli oneri - Costo di

Costruzione (ai sensi del titolo III della Legge Regionale 15/2013, in

attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001) - con un minimo di circa

€ 2.000, 00.

\* \* \*

In sede di sopralluogo il Soggetto esecutato ha dichiarato, come riportato nel

verbale di primo accesso (All.00), *che l'immobile a subito danneggiamenti a*

*seguito degli eventi sismici del 2012*; in particolare ha dichiarato che si sono

rilevati danneggiamenti al tetto che hanno derivato infiltrazioni. Il Soggetto

esecutato specifica, inoltre, che non ha ritenuto opportuno segnalare la cosa

agli organi competenti e che i Vigili del Fuoco non hanno effettuato alcun

sopralluogo.

Il C.T.U. ritiene che sia indispensabile, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, conferire incarico ad un Tecnico strutturista che verifichi se

l'evento sismico non abbia compromesso le strutture dell'edificio e che

verifichi l'integrità delle strutture esistenti. Saranno a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario eventuali opere di ripristino o consolidamento che si

dovessero rendere necessarie a seguito della verifica statica.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del

T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Sarà necessario, dopo la presentazione del titolo in sanatoria, l'aggiornamento

presso l'Agenzia per il Territorio, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, delle planimetrie catastali, con presentazione di specifico

DOCFA (diritti di segreteria circa € 50,00); sollevando ai sensi dell'art.1490

del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità

al riguardo.

Sarà obbligatoria norma vigente facoltativa, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, la presentazione della richiesta per la Segnalazione di

Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA) con il pagamento dei relativi diritti

di segreteria (attualmente circa € 100,00. Saranno a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario tutte le verifiche tecniche ed impiantistiche che si

dovessero rendere necessarie per consentire la presentazione; saranno a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi di

adeguamento all'immobile ed agli impianti che si dovessero rendere necessari

per ottenere tutte le certificazioni propedeutiche alla presentazione della

SCCEA; sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione di tutti gli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi e gli aggiornamenti catastali necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, che provveda alla presentazione della SCCEA.

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali dei Tecnici incaricati dal futuro aggiudicatario.

\* \* \*

Nella valutazione del presente immobile il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dello stesso e dei ripristini edilizi necessari.

L'abbattimento del valore di mercato determinato (base d'asta) tiene in debito conto anche quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico, la vendita giudiziaria, che guida la stima.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità di eventuali impianti privi di certificazione o comunque non a norma, e di farsi interamente carico degli eventuali 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

### **Criteria di misurazione della consistenza commerciale**

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Riferimento al D.P.R. N.138 del 23.03.1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96- In particolare con riferimento All."C".

### **Criteria generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

### **Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P,**

**T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)**

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma dei della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.
- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

La superficie commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica

categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei

locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella

misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10

per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce

pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella

misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1,

nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali

accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del

50 per cento.

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

da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

### **Consistenza commerciale del bene oggetto di stima**

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici

commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Alloggio PT-P1	mq. 190,00	100%	mq. 190,00
Sottotetto (h>1.80)	mq. 25,00	50%	mq. 13,00
Corte pertinenziale	mq. 600,00	10%-2%	mq. 28

<b>TOTALE Superficie commerciale</b>	<b>mq. 231,00</b>
--------------------------------------	-------------------

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura .

### STIMA DEL BENE

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

#### **Criterio di stima adottato**

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

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.

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 comparabili per caratteristiche ed appetibilità al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima. La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con

caratteristiche simili a quello oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa, inoltre, su valori desumibili da pubblicazioni specializzate (dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI; dall'Associazione Professionale FIAIP; dalle Borse Immobiliari.*

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre del 2020 - Comune di San Pietro in Casale – R1 - Extra urbana / Zona agricola est

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico (ottimo)

- prezzo €/mq (sup. lorda): compreso tra 1.000,00 € e 1.400,00 €

- Osservatorio immobiliare 2019 - FIAIP - report settembre-dicembre 2019  
- San Pietro in Casale - Capoluogo

- Abitazioni - Buono stato:

- minimo: 1.300,00 € massimo: 1.500,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Borsinoimmobiliare.it - Comune di San Pietro in Casale - Zona Agricola est

- Ville e villini -:

- valore minimo € 884,54 valore massimo € 1.386,54 (mq. di sup. lorda commerciale).

Il CTU ha effettuato una ricerca di mercato, sui principali portali online di annunci immobiliari, per individuare immobili proposti in vendita sul libero mercato e che potessero avere caratteristiche comparabili per dimensione,

localizzazione, vetustà/conservazione e caratteristiche con il bene oggetto

della presente esecuzione immobiliare; nello specifico:

- Loc. Macaretolo - imm. indipendente mq. 203,00 - € 360.000,00
- Zona limitrofa San Pietro un C. - edif. indipendenti mq. 187,00 -  
€ 260.000,00.
- Zona limitrofa San Pietro un C. - cielo/terra pluri familiare mq. 200,00  
- € 260.000,00.

A tali valori di richiesta viene considerato uno sconto quantificabile circa nel 10% del prezzo richiesto.

L'indagine tra gli operatori del settore operanti in zona, la consultazione dei dati autorevoli sopra indicati, le offerte reperite sul mercato e con l'esperienza acquisita il CTU ha proceduto alla formulazione di una propria valutazione di stima.

#### **Valutazione del bene**

**Nell'udienza del 15.09.2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Mariagrazia Belardinelli, con provvedimento a verbale nell'ambito del provvedimento esecutivo RGen. 451/2019 promossa contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ha disposto l'apertura del GIUDIZIO DIVISORIO.**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, della sua ubicazione, della situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, dei necessari interventi in sanatoria *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, della sua destinazione d'uso, del suo stato di conservazione, alla luce delle ricerche di mercato che lo scrivente ha effettuato

nel settore immobiliare, con analisi di fonti informative indirette hanno

condotto ad individuare e determinare in €/mq **1.200,00 (milleduecento/00)**;

l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di

mercato:

Alloggio e annessi                      mq. 231,00 x €/mq. 1.200,00 = € 277.200,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è

di € 277.200 (duecentosettantasettemiladuecento/00).

**Arrotondato per difetto ad € 277.000,00 (duecentosettantasettemila/00)**

\*\*\*

*La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo*

anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

\*\*\*

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da

porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente*

*riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita

giudiziaria; l'attuale condizione del mercato immobiliare; il contesto in cui

l'immobile si trova; lo stato di conservazione generale dell'immobile; delle

caratteristiche intrinseche dell'immobile, la necessità di regolarizzazione della

situazione edilizia/urbanistica e dei ripristini a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di

mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 20%*

che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 277.000,00 x 20% (a dedurre) =€ 55.400,00

€ 277.000,00 - € 55.400,00 =€ 221.600,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero )del compendio è di  
: € 221.600,00 (duecentoventunmilaseicento/00).

**Arrotondato per eccesso ad € 222.000,00 (deucentoventiduemila/00)**

\* \* \*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato  
di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con  
criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della  
consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato 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 ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 30 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

**ALLEGATI**

- Verbale udienza del 15.09.2022
- Nota trascrizione Domanda giudiziale-DIVISIONE GIUDIZIALE

**ELENCO ALLEGATI**

0. Copia verbale di primo accesso (11.03.2020);
  1. Visure catastali (agg. febbraio 2020)
    - Visura per soggetto
    - Visura storica per immobile
  2. Estratto di mappa (agg. febbraio 2020)
  3. Elaborato planimetrico
  4. Planimetrie catastale vigente
  5. Inquadramento urbanistico
  6. Precedenti edilizi
  7. Rilievo sommario (del 11.03.2020)
  8. Copia atti di provenienza del bene
    - Atto di Compravendita - rep. 88997/19241 del 13.03.2001;
    - Nota trascrizione Successione - del 23.12.2001
    - Accettazione eredità - del 16.07.2012
    - Nota trascrizione Successione - del 13.12.2019
  9. Note di trascrizione e Visure ipotecarie
    - Nota di trascrizione pignoramento (da fascicolo)
    - Visura ipotecaria Soggetto esecutato (Agg. 17.11.2020)
  10. Attestato di certificazione energetica (APE)
- Documentazione fotografica (6 pagine – n° 12 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

**CONSEGNATI A PARTE**

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie (foglio giallo)
- Attestato Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)
- N.1 CD-Rom contenente:
  - perizia senza nomi (Pdf);
  - perizia senza nomi (Word);
  - perizia con nomi (Word);
  - documentazione fotografica (Pdf);
  - piante (Pdf);
  - Copia APE (Pdf);