

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOCT. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC. N. 90/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 29/01/2024

PROCEDENTE

ore 10.15

contro

ESECUTATO

* * *

In data 29/09/2023, il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava come Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente ing. Rosina Boccuti e le dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)
2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché **valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

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

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed

esperienza ed il costo dei lavori di ripristino 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 al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio;

altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario

definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina

separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di

formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i

vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di

formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la

verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso;

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed

esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed

epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta 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. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero

comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia

necessaria.

La 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

Medicina, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto

segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno preso 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 SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- 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 beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, se ritenuto opportuno, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/03/2023 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. ---, sono stati pignorati, per la piena proprietà, i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Medicina:

- Foglio 38, Particella 51, Sub. 5, graffato con la Particella 50, Sub 7, Natura A4 – Popolazione di tipo popolare, Consistenza 4,5 vani, Via Fiorentina n. 5585/H;
- Foglio 38, Particella 19, Sub. 17, Natura CO –Corte o resede, Consistenza -, Via Fiorentina n. 5585/H.

Vista la consistenza, si predispose la vendita in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel comune di Medicina, frazione Fiorentina, in via Fiorentina n. 5585/H, costituita da appartamento distribuito ai piani terra e primo, collegati da scala interna, composto al piano terra da soggiorno con cucina e servizio igienico, al piano primo da due camere per una superficie commerciale complessiva di circa mq 62,00; oltre a legnaia su due piani in fabbricato accessorio e a corte esclusiva. L'appartamento è in Classe Energetica G. Beni da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Medicina come segue:

- **Foglio 38, Particella 51, Sub 5 graffato con la Particella 50, Sub 7,**

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale

Totale 66 m² Totale escluse aree scoperte 66 m², Rendita Euro

209,17, Via Fiorentina n. 5585/H, Piano T-1;

- **Foglio 38, Particella 19, Sub. 17, Bene comune non censibile -**

Partita speciale A, Via Fiorentina Piano T;

sono intestati a

- --- nato a --- (---) il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1.**

Dal confronto tra i dati riportati nella visura catastale e nell'ultima

planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto rilevato in sede di

sopralluogo sono state riscontrate, fra le altre, le seguenti difformità.

Nell'appartamento:

– diversa distribuzione degli spazi interni (ampliamento del bagno e

variazione della destinazione d'uso del ripostiglio in cucinotto);

– diversa altezza utile dei locali;

– diversa superficie catastale.

Sulla corte esclusiva censita al Foglio 38, Particella 19, Sub 17 è presente un

capanno di legno di circa 12 mq non censito.

Pertanto, con riferimento all'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come

modificata ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali riportati nella visura catastale

e nella planimetria catastale dei beni **non sono corrispondenti** allo stato di

fatto rilevato.

L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese

dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. dei beni pignorati risulta € 35.140,56.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita a rogito dr.ssa --- del 21/12/2015, si legge quanto di seguito.

“All'unità immobiliare in oggetto compete la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali per legge, titolo e destinazione e in particolare dei seguenti enti:

- corte e pozzo distinti nel catasto fabbricati nel foglio 38 con il mappale 19 sub. 4 (b.c.n.c.),*
- forno distinto nel catasto fabbricati nel foglio 38 con il mappale 50 sub. 2 (b.c.n.c.)”*

Omissis...

“Ai seguenti patti e condizioni:

1) Il bene in oggetto si intende venduto ed acquistato a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova con ogni inerente diritto, uso, azione, ragione, pertinenza, servitù se e come abbiano legale ragione di esistere, e segnatamente con i diritti, comunioni, obblighi e servitù derivanti dallo stato di condominio in cui si trova il fabbricato e con quelli richiamati o costituiti con il citato atto di provenienza e, in particolare, con l'atto di divisione a rogito notaio --- in data 11 dicembre 1996 repertorio n. --- (trascritto a Bologna il giorno 8 gennaio 1997 all'art. ---), a seguito del quale la corte distinta con il mappale 19 sub. 17 è divenuta pertinenza

esclusiva dell'appartamento e della legnaia compravenduti con il presente

atto.”

Omissis...

“4) Le Parti convengono che le spese inerenti la sistemazione dello scarico dell'impianto fognario fino ad ora sostenute dalla Parte venditrice, saranno dalla data odierna a totale carico della Parte acquirente.”

VINCOLI E ONERI

Si specifica che il fabbricato è privo di amministratore condominiale.

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

Tutti i beni confinano con beni di terzi, con parti comuni, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile del notaio Dott. --- redatta in data 03/04/2023 i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere di proprietà di ---, nato a --- il ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile risulta che i beni oggetto di Procedura Esecutiva sono pervenuti all'esecutato --- per atto di compravendita a rogito Notaio --- rep. n. --- del 21/12/2015 trascritto a Bologna il 13/01/2016 al part. --- gen. --
-.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto del notaio --- del 21/12/2015 l'esecutato dichiara di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella

Relazione Notarile:

– **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta a Bologna il 13 gennaio 2016 al n.

Gen. --- e Part. --- a favore della "----" con sede in --- (BO);

– **IPOTECA GIUDIZIALE**, gravante sulla sola particella 51 sub. 5

graffato con la part. 50 sub. 7, iscritta a Bologna il 21 dicembre 2022 al n.

Gen. --- e Part. ---, a favore della "----" con sede in ---, contro il signor ---;

– **IPOTECA GIUDIZIALE**, gravante sulla sola particella 51 sub. 5

graffato con la part. 50 sub. 7, iscritta a Bologna il 9 marzo 2023 al n.

Gen. --- e Part. ---, a favore della "----" con sede in --- (---), contro il signor

---;

– **PIGNORAMENTO** trascritto a Bologna il 20 marzo 2023 al n. Gen. ---

e Part. ---, a favore della --- con sede in ---, contro il signor ---.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Dal Sistema Informativo Territoriale dell'Unione del Comune di Medicina

risulta che il fabbricato abitativo in parola è classificato secondo il vigente

P.S.C. ed il vigente R.U.E. (Adottati con Delibera C.C. n. 26 del 17/04/2013

- Approvati con Delibera C.C. n. 11 del 11/03/2016) fra gli “*Edifici e*

manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale

(beni culturali”) (Art. 2.2.13 del PSC e art. 1.1.8 SC e Allegato 2 del RUE).

La zona ricade fra gli ambiti definiti *ARP_1 - Ambiti agricoli di rilievo*

paesaggistico della Pianura.

A titolo informativo si evidenzia che con Deliberazione Di Giunta Comunale n. 168 del 21/11/2023 è stato assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG).

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti Prot. n. 0020611/2023 in data 04/10/2023, è stato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina il seguente precedente edilizio:

- Asseverazione ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/1985, depositata in data 15/03/1986 al Prot. n. 1841.

Per la conformità, relativamente alla legnaia, si farà riferimento alla planimetria di primo impianto 08/03/1999 - n. G00097.1/1999; mentre per l'appartamento si farà riferimento all'asseverazione Prot. n. 1841/1986.

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio legittimo e alla planimetria catastale di primo impianto, sono state riscontrate alcune difformità nell'appartamento. Fra le altre, si elencano:

- al piano terra ampliamento di servizio igienico;
- il vano ripostiglio è stato riattato a cucinotto;
- presenza di pilastri in angolo e canna fumaria nelle camere al primo piano;
- presenza di un soppalco nel vano scala;
- diversa conformazione della scala di collegamento.

Con riferimento all'alloggio, dal colloquio con il tecnico comunale è emerso

che le opere abusive sono state eseguite su immobile vincolato classificato

fra gli *“Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del*

territorio rurale beni culturali”. Ai sensi dell’art. 10 della Legge Regionale

23/2004, per gli abusi realizzati su immobili vincolati, lo sportello unico per

l’edilizia dispone, acquisito il parere della Commissione per la Qualità

Architettonica e il Paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del

responsabile dell’abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire

l’originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria minima di

€ 2.000. Su richiesta motivata dell’interessato, lo Sportello unico per

l’edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del

valore dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato

ai sensi dell’articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione

tecnica, l’impossibilità della restituzione in pristino a causa della

compromissione del bene tutelato.

Pertanto, le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di

pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non

inferiore a € 2.000,00, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e previa

verifica sismica, oltre i diritti di segreteria comunali e le spese tecniche per la

presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione.

Sulla corte esclusiva è stato rilevato un manufatto di legno abusivo avente

superficie circa 12 mq. Detto manufatto non è sanabile e pertanto dovrà

essere demolito.

La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e

spese dell’aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 26/11/2015, avente codice identificativo n. ---, redatto dall'ing. ---, numero di accreditamento ---, valevole sino al giorno 26/11/2025. Nel predetto attestato il bene risulta classificato in Classe Energetica G.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Medicina non risultano depositate le Dichiarazione di Conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata era occupata dall'esecutato sig. ---, dalla moglie e dai tre figli minorenni; mentre la corte esclusiva risultava concessa in locazione al sig. --- nato a --- il --- C.F. --- mediante scrittura privata non registrata.

Nella scrittura privata è indicato che il rapporto di affitto ha avuto inizio il 01/02/2022 senza alcun termine di durata. La parti hanno stabilito un canone di affitto pari a 10,00 euro per annata agraria per l'intera superficie. Nella scrittura privata è stato inoltre concordato che *"l'affittuario --- ha il permesso del Sig. ---, parte proprietaria, di poter coltivare in terreno, accedere ad esso in qualsiasi momento e curare l'allevamento delle galline e di qualsiasi animale domestico"*.

Si precisa infine che i dati catastali riportati nella scrittura privata, ovvero

Foglio 38 Particella 50 Subalterno 7 graffato Particella 51 Subalterno 5, sono

errati riferendosi all'abitazione e alla pertinenza (legnaia) e non alla corte

esclusiva occupata.

La scrittura privata non riporta la data di sottoscrizione, non risulta registrata

presso l'Agenzia delle Entrate e è non opponibile alla procedura esecutiva.

La scrivente CTU ritiene congruo attribuire all'area cortiliva esclusiva

oggetto del contratto di locazione un canone mensile pari a € 40,00.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono situati nel comune di Medicina, frazione Fiorentina, in via

Fiorentina 5585/H.

La zona. La frazione Fiorentina è situata nelle campagne di Medicina a circa

8 km dal comune di appartenenza Medicina e circa 30 km dal capoluogo

Bologna. La frazione è priva dei principali servizi e i collegamenti pubblici

con il resto del territorio sono scarsi. I servizi di prima necessità sono situati

nella vicina frazione Villa Fontana.

Il fabbricato principale. Trattasi di un edificio residenziale, di origini

rurali, noto come Ca' Rossa, costituito da due piani fuori terra. Il fabbricato

ha struttura in muratura portante, facciate in mattoni faccia vista e copertura

a due falde con struttura di legno e manto in elementi di laterizio.

L'appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da scala

interna ed è costituito al piano terra da un soggiorno, un angolo cottura

(occupa la superficie legittimamente destinata a ripostiglio), un servizio

igienico e al piano primo da due camere da letto. L'accesso all'immobile è

esclusivo e avviene dalla corte comune (mappale 19 sub 4).

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione e presenta le seguenti

finiture:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani ad eccezione di una camera da letto dove è posato un pavimento di pvc;
- bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- al piano terra: doppi infissi di pvc e di alluminio al piano terra con avvolgibili e inferriate; al piano primo: infissi di pvc con vetro camera e scuri di legno;
- doppia porta di ingresso: porta-finestra in alluminio e vetro e portoncino di legno;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna posta nella cucina;
- caldaia marca Baxi, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- due condizionatori e un termoventilatore;
- l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina;
- non è presente l'impianto citofonico.

Si sottolinea il pessimo stato di tutti gli impianti presenti.

Da informazioni sommarie è emerso che l'impianto fognario non risulta a norma essendo privo di fossa biologica per il corretto smaltimento delle acque reflue degli edifici non collegati direttamente alla rete fognaria pubblica.

La legnaia. I due vani ad uso legnaia fanno parte di un fabbricato accessorio in pessimo stato di conservazione posto sul retro del fabbricato abitativo. Il fabbricato accessorio ha struttura in muratura portante di mattoni, tetto a due

falde con struttura lignea e manto in elementi di laterizio. Si evidenzia che la porzione di fabbricato di cui fanno parte i due vani legnaia risulta in parte crollata.

La corte esclusiva. L'area è posta a sud-ovest del fabbricato abitativo e ha una superficie di circa 120 mq. La corte, su cui è posto un fabbricato di legno ad uso deposito attrezzi avente dimensioni circa 4,30 x 2,80, viene utilizzata per l'allevamento di animali da cortile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", così come di seguito.

Secondo il citato DPR per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (attuali: da A/1 a A/9 e C/6), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili computata nella misura del 100 per cento;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura: del 30 per cento, fino a

metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette

pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota

eccedente qualora non comunicanti.

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

pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella

misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del

2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti

e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2

(attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio

sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie

catastale di cui alla lettera a).

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro

quadro.

Precisando che la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

per la superficie commerciale dei beni pignorati si ha:

Foglio 38 Particella 51 Sub 5 graffato alla Particella 50 Sub 7

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Appartamento</i>	60,20	100%	60,20
<i>Legnaia (PT e PI)</i>	7,00	25%	1,75
			circa mq 62,00

Foglio 38 Particella 19 Sub 17

<i>Corte esclusiva</i>	120,00	10%	12,00
			circa mq 12,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un appartamento, due vani ad uso legnaia e una corte esclusiva posti in via Fiorentina n. 5585 nel Comune di Medicina.

Si premette che 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.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;

- fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Preme evidenziare che le ricerche di mercato presso gli operatori del settore e presso i siti web hanno dato come risultato un campione di immobili per i quali sono pochi i prezzi di compravendita.

Per i beni pignorati, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: MEDICINA:

❖ Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI CROSETTA - FIORENTINA - PORTONOVO - S. ANTONIO - S. MARTINO;

Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 4; Tipologia prevalente: non presente; Destinazione: Residenziale

○ Abitazioni di tipo economico nello stato conservativo: normale, valore mercato: min. €/mq 1.100,00 - max. €/mq 1.300,00.

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2023 – Periodo settembre 2022 - aprile 2023). Comune: Medicina; Zona: Capoluogo;

○ Abitazioni da ristrutturare, valore mercato: min. €/mq 800,00 - max. €/mq 1.100,00;

Borsino Immobiliare.it - (Dicembre 2023). Comune: MEDICINA:

❖ Zona FRAZIONI DI CROCETTA FIORENTINA PORTONOVO S.

ANTONIO S. MARTINO:

- Abitazioni in stabili di 2° fascia - Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona: min. €/mq 1.338,00 - max. €/mq 1.596,00;

Immobiliare.it (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nei mesi di novembre-dicembre 2023):

- Trilocale via Fiorentina 5585, Medicina (annuncio del 22/11/2023): mq 60 prezzo offerta € 53.000, circa €/mq 883,00 (buono stato);
- Terratetto unifamiliare via Fiorentina 5089F, Medicina (annuncio del 11/10/2023): mq 80 prezzo offerta € 90.000, circa €/mq 1.125,00 (buono stato).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del pessimo stato di manutenzione e conservazione nonché delle sanzioni pecuniarie e delle pratiche edilizie e catastali necessarie alla regolarizzazione, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente valore unitario come di seguito indicato:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE*Foglio 38 Mapp. 50 Sub. 7 e Mapp 51 Sub 5*

$mq\ 62,00 \times \text{€}/mq\ 800,00 = \text{€}\ 49.600,00$

Foglio 38 Mapp. 19 Sub. 17 $mq\ 12,00 \times \text{€}/mq\ 800,00 = \text{€}\ 9.600,00$

€ 59.200,00

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva si applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

VALORE A BASE D'ASTA (circa -20%) € 47.000,00

(euro quarantasettemila//00)

Si precisa che 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 è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. 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, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 21 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetria catastale

2. Elaborato planimetrico della corte esclusiva

3. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio

4. Documentazione fotografica