

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOCT. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC. N. 88/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 29/01/2023

PROCEDENTE

ore 10.00

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

* * *

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 inadeguati)

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

rilevanti; 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 San

Benedetto Val di Sambro, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati),

espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà 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 24/03/2023 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. ---, è stato pignorato, per la piena proprietà, il seguente bene immobile a favore di ---, identificato nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di San Benedetto Val di Sambro:

- Foglio 46, Particella 591, Sub. 4, Natura A10 – Uffici e studi privati, Consistenza 7 vani, Via Saletto n. -.

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

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nella frazione di Pian del Voglio del comune di San Benedetto Val di Sambro, in via Lagarete n. 21/A (catastalmente via Saletto snc), costituita da una unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo, composta da ingresso, cinque locali ad ufficio, una sala riunione, antibagno/archivio e due servizi igienici, disimpegno e lastrico per una superficie commerciale complessiva di circa mq 149,00. Ufficio in Classe Energetica F. Bene da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro come segue:

- **Foglio 46, Particella 591, Sub. 4**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 147 m² Totale escluse

aree scoperte 147 m², Rendita Euro 1.337,62, Via Saletto, Piano 1;

è intestato a

➤ --- nato a --- (---) il ---/---/---, C.F. --- – **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;**

➤ --- nata a --- (---) il ---/---/---, C.F. --- – **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

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:

– diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla divisione di un locale in due vani e un disimpegno;

– diversa altezza utile dei locali;

– diversa superficie catastale.

Si evidenzia inoltre che l'immobile pignorato è catastalmente ubicato in via Saletto snc.

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 del bene **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. del bene pignorato risulta € 224.720,16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato. Si segnala tuttavia che, dall'atto di provenienza a rogito dr.ssa --- e dall'elaborato planimetrico Protocollo n. BO00364689 del 11/03/2016, il bene censito al foglio 46 mappale 491 subalterno 20 (BCNC - bene non pignorato) risulta essere corte esclusiva del subalterno 4 (bene pignorato).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita a rogito dr.ssa --- del 12/12/2006, si legge quanto di seguito.

All'Art. 3): *“L'immobile in contratto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, impianti, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale.”*...omissis ... *“Le parti dichiarano che sono compresi nel presente trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, quali meglio risultano dal titolo di provenienza a rogito del notaio --- in data 25 novembre 1991 n. --- di rep. e precisamente con tutti i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come specificato nell'elaborato planimetrico allegato alla citata denuncia di accatastamento, e precisamente sono da intendersi parti comuni quelle censite al Foglio 46*

Particella 591 Subalterni:

- 17, bene comune non censibile - corte;

- 18, bene comune non censibile - corte esclusiva ai subalterni 2, 3, 4, 22,

23;

- 20, corte esclusiva al subalterno 4.

Si intende espressamente esclusa dalla presente cessione la proporzionale quota di comproprietà sul subalterno 19, contrariamente dalle risultanze dell'allegato elaborato planimetrico nel quale detto ente risulta bene comune non censibile a tutti i subalterni - corte. In proposito le parti si impegnano ad apportare la relativa correzione a detto elaborato ed a depositarlo presso il Competente Ufficio del Territorio.

Le parti precisano altresì che sulla corte identificata con il subalterno 18, corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 22 e 23, grava una servitù di passaggio per persone e mezzi quale costituita con atto a rogito Notaio --- in data 26 aprile 1962 Rep. n. ---, registrato a Bologna il 14 maggio 1962, al quale le parti fanno ampio riferimento, anche per quanto attiene all'esatta individuazione della medesima”.

Nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti Protocollo n. BO00364689 del 11/03/2016 sono indicati quali parti comuni:

- il subalterno 18 B.C.N.C. AI SUB 2, 3, 4, 26, 36 , 37 - CORTE;
- il subalterno 20 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 4 (bene non pignorato).

Si evidenzia che nella planimetria catastale ultima in atti risulta rappresentata una centrale termica comune. Nell'ultimo elaborato planimetrico (Protocollo n. BO00364689 del 11/03/2016) la suddetta centrale termica comune risulta BCNC esclusivamente ai subb 2 e 3.

VINCOLI E ONERI

Si specifica che il fabbricato è privo di amministratore condominiale.

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

Il bene confina 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 19/05/2022 risulta che il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di proprietà di ---, nato a --- il ---/---/---, per i diritti di 1/2 di piena proprietà e di ---, nata a --- il ---/---/---, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile risulta che il bene oggetto di Procedura Esecutiva è pervenuto agli esecutati --- e --- per atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa --- del 12/12/2006 numero di repertorio ---/---, trascritto il 04/01/2007 ai n. --- di formalità.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto del notaio dr.ssa --- del 12/12/2006 --- dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con ---.

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 N. --- del 04/01/2007** a favore di --- sede in --- e contro --- e ---.

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. --- del 24/03/2023** a favore di --- con sede in --- contro --- e ---.

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 dei Comuni dell'Appenino

Bolognese risulta che il bene in parola è classificato secondo il vigente

P.S.C. (Adottato con delibera di Consiglio Comunale nr. 42 del 20-04-2009 -

Approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 47 del 20/07/2012) ed il

vigente R.U.E. Var. 2019 (Adottato con delibera del Consiglio Comunale nr.

34 del 7/04/2014 ed approvato con delibera C.C. nr. 40 del 29/07/2016)

nell'Ambito di recupero di Pian del Voglio (AUC 16) – (Art. 23.16 del PSC)

- (Art. 133.16 del RUE).

A titolo informativo si evidenzia che con delibera Giunta Comunale N. 99

del 11/10/2023 è stato assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG).

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data successiva

al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti Prot. n. 7818/2023 in data 03/10/2023,

sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di

Sambro i seguenti precedenti edilizi:

○ Licenza di Costruzione Prot. n. 608 rilasciata in data 12/08/1968, su

domanda presentata in data 03/08/1968 al Prot. 2450 (costruzione di un

fabbricato);

○ Variante alla Licenza di Costruzione Prot. n. 847 rilasciata in data

12/03/1969 su domanda presentata in data 05/03/1969 al Prot. 832

(variazioni interne al fabbricato);

- Autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità Prot. n. 3835 rilasciata in data 28/01/1970 su domanda presentata in data 10/11/1969;
- Licenza di Costruzione Prot. n. 2251 rilasciata in data 20/09/1974, su domanda presentata in data 21/08/1974 al Prot. n. 3805 (per sopraelevazione);
- Autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità Prot. n. 367 rilasciata su domanda presentata in data 02/01/1976;
- Concessione Edilizia Prot. n. 5945 rilasciata in data 23/07/1993, su domanda presentata in data 20/05/1993 al Prot. n. 3397 (per realizzazione di ripostiglio, centrale termica e canna fumaria);
- Autorizzazione n. 106 rilasciata in data 07/09/1994 per rifacimento impermeabilizzazione e pavimento tetto a terrazza;
- Denuncia di Inizio Attività depositata al PG 7491 in data 25/07/1997 per rifacimento della pavimentazione della copertura piana.

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo (Licenza di Costruzione PG 2251/1974) sono state riscontrate alcune difformità. Fra le altre, si elencano:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa altezza utile dei locali;
- modifica della posizione delle aperture esterne;
- diversa conformazione del lastrico e della scala.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria comunali e le spese tecniche

per la presentazione delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare a cura

e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data

21/11/2023, avente codice identificativo n. ---, redatto dall' ing. Rosina

Boccuti, numero di accreditamento 04958, valevole sino al giorno

21/11/2033. Nel predetto attestato il bene risulta classificato in Classe

Energetica F.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di San Benedetto Val di Sambro 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 una porzione dell'unità immobiliare,

consistente in tre locali ad uso ufficio, risultava concessa in comodato d'uso

gratuito alla Società ---, con sede in ---, frazione ---, via --- C.F. ---, in

persona del rappresentante legale pro tempore sig. --- nato a --- il ---/---/---

C.F. ---.

Il contratto di comodato immobiliare del 03/10/2018 è stato stipulato senza

alcun termine di durata e a titolo gratuito e non risulta registrato presso

l'Agenzia delle Entrate.

La scrivente CTU ritiene congruo attribuire alla porzione di immobile concessa in comodato d'uso gratuito un canone mensile pari a € 200,00.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è collocata al primo piano di fabbricato sito nella frazione di Pian del Voglio del comune di San Benedetto Val di Sambro, in via Lagarete n. 21/A.

La zona. La frazione di Pian del Voglio del comune di San Benedetto Val di Sambro è situata al centro dell'Appennino tosco-emiliano. La frazione, ben accessibile grazie alla sua posizione prossima ai collegamenti ferroviari (stazione di San Benedetto Sambro-Castiglione Pepoli sulla ferrovia "Direttissima") e autostradali (casello di "Pian del Voglio" sull'Autostrada A1 e casello "Badia" sulla variante di valico), dista circa 11 km dal comune di appartenenza ed è equidistante da Bologna e da Firenze da cui circa 55 km.

La zona, a vocazione prevalente abitativa, è scarsamente dotata dei servizi di prima necessità.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola, è stato realizzato a metà anni '70 a seguito di sopraelevazione di un fabbricato esistente. La porzione di fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare pignorata si sviluppa per due piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, la copertura è terrazzata. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della fascia al piano terra che presenta rivestimento in pietra.

L'ufficio. Trattasi di ufficio posto al primo piano, costituito da ingresso,

cinque locali ad ufficio, una sala riunione, disimpegno, antibagno/archivio e

due servizi igienici e lastrico esterno. L'accesso all'u.i. avviene dal lastrico

esterno al quale si accede percorrendo una corte comune (sub 18).

Come anticipato, dall'atto di provenienza e dall'ultimo elaborato

planimetrico, il subalterno 20 (bene non pignorato) risulta corte esclusiva

dell'immobile pignorato. Dal sopralluogo eseguito, suddetta corte esclusiva

corrisponde a una piccola aiuola che corre lungo il fianco sud-ovest del

fabbricato.

Dal sopralluogo è emerso che la caldaia a servizio dell'unità immobiliare

pignorata è posta in locale di proprietà di terzi situato al piano terra;

nell'ingresso dell'ufficio è posto il contatore elettrico del magazzino

sottostante l'u.i. pignorata.

Sarà onere dell'aggiudicatario procedere al riordino di tutti impianti presenti

prevedendo, tra l'altro, l'eventuale distacco della caldaia esistente e l'

installazione di una nuova caldaia in altro locale.

L'ufficio è in scarso stato di manutenzione e presenta le seguenti finiture:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- bagni completo di sanitari e rubinetteria;
- doppi infissi esterni di alluminio con vetro singolo (alcuni in pessimo stato di conservazione), avvolgibili di PVC e inferriata alle finestre dei servizi igienici e della sala riunioni;
- porte interne tamburate di legno ad eccezione di una porta interna del tipo blindato;
- portoncino di ingresso in alluminio e vetro;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo: caldaia a condensazione marca

Baxi, radiatori a piastra, termostato di zona;

- l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico marca Liko;

- l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina;

- non è presente l'impianto citofonico.

Si segnala infine:

- una infiltrazione a soffitto in uno dei servizi igienici;

- una lesione all'innesto tra il solaio dell'ufficio attiguo all'antibagno e la parete di confine con il fabbricato attiguo.

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 l'unità immobiliare in parola appartiene alla categoria del gruppo T,

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

la cui superficie catastale si calcola come di seguito:

1) nella misura del 100 per cento della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

2) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

a) del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

b) del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

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, 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 di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale del bene pignorato si ha:

Foglio 46 Particella 591 Sub. 4

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Ufficio</i>	147,00	100%	147,00

<i>Lastrico</i>	20,00	10%	2,00
-----------------	-------	-----	------

Superficie complessiva del bene **circa mq 149,00**

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un ufficio posto nella frazione di Pian del

Voglio in via Lagarete n. 21A nel Comune di San Benedetto Val di Sambro.

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 il bene pignorato, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

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

VAL DI SAMBRO:

❖ Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, MADONNA DEI FORNELLI E

CASTEL DELL'ALPI; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1;

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; Destinazione: terziaria

○ Uffici nello stato conservativo: normale, valore mercato: min. €/mq 750,00 - max. €/mq 1.100,00.

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - Si è fatto inoltre riferimento ai valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a

titolo oneroso per immobili simili a quello pignorato (i dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati):

- Comune: San Benedetto Val di Sambro; Periodo: Luglio 2021; Zona OMI: B1; Immobile Cat. Catastale A10 22 m²; Quota trasferita 100%; Corrispettivo dichiarato: € 10.000,00; (circa €/mq 454,00)
- Comune di San Benedetto Val di Sambro; Periodo: Febbraio 2023; Zona OMI: E1; Immobile Cat. Catastale C02 13 m² + Immobile C06 42 m² + Immobile Cat. Catastale A10 115 m²; Quota trasferita 100%; Corrispettivo dichiarato: € 62.826,00; (circa €/mq 448,00)
- Comune di San Benedetto Val di Sambro; Periodo: Febbraio 2023; Zona OMI: E1; Immobile Cat. Catastale C02 8 m² + Immobile Cat. Catastale A10 45 m²; Quota trasferita 100% Corrispettivo dichiarato: € 22.826,00 (circa €/mq 485,00).

Borsino Immobiliare.it - (novembre 2023). Comune: SAN BENEDETTO

VAL DI SAMBRO:

❖ Zona PIAN DEL VOGLIO E MONTEFREDENTE:

- Uffici, valore mercato: min. €/mq 743,00 - max. €/mq 1.048,00.

Immobiliare.it (asking price – prima della trattativa - reperiti nel mese di novembre 2023):

- Ufficio via Roma (annuncio del 23/06/2023): mq 181 prezzo offerta € 120.000, circa €/mq 663,00 (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, dello scadente stato di manutenzione e conservazione e in particolare delle opere necessarie per rendere il bene pignorato funzionalmente autonomo dal punto di vista impiantistico, 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 46 Mapp. 591 Sub. 4 mq 149,00 x €/mq 450,00 = circa € 67.000,00

(euro sessantasettemila//00)

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva si applicherà una riduzione percentuale del 15% circa:

VALORE A BASE D'ASTA (circa -15%) € 57.000,00

(euro cinquantasettemila//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, 22 novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetria catastale
2. Elaborato planimetrico ed elenco subb
3. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio
4. Documentazione fotografica