GEOM. DAVIDE FERRI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 171/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Udienza 06.05.2024

Ore 09.15

Piena Proprietà di fabbricato ad uso residenziale *(catastalmente due unità abitative)* con sviluppo ai Piani Interrato, Terra e Primo, oltre ad area cortiliva di pertinenza e fabbricato di servizio avente sviluppo ai Piani Seminterrato e Rialzato.

L' intero compendio immobiliare è sito in Comune di Imola (BO), Via Gaetano Darchini n.6, per una superficie commerciale dell'abitazione e pertinenze pari a circa mq. 310, oltre alla superficie lorda della Rimessa pari a circa mq. 36, alla superficie lorda del Parcheggio Coperto che risulta di circa mq. 21 ed infine una superficie della corte, catastalmente desunta, pari a circa mq. 460.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola **(**BO):

- Foglio 167, Mappale 153, Sub. 4, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 8, Superficie Catastale Totale 137 mq., R.C. € 454,48, Via Gaetano Darchini n.6; (Abitazione) Piano S1-T-1-2;
- Foglio 167, Mappale 153, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 98 mq., R.C. € 312,46, Via Gaetano Darchini n.6; (Abitazione) Piano S1-T-1;
- Foglio 167, Mappale 153, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.

28, Superficie Catastale Totale 28 mq., R.C. € 121,47, Via Gaetano Darchini n.6; Autorimessa Piano T;

- Foglio 167, Mappale 153, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq. 21, Superficie Catastale Totale 22 mq., R.C. € 91,10, Via Gaetano Darchini n.6; Autorimessa Piano T.

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'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare quanto segue:

- l'intestazione dei beni in oggetto, così come risultante dalle Planimetrie Catastali e dalle Visure Catastali, risulta ***errata*** in quanto viene riportato come intestatario per la quota parte di ½, il sig. ……., che risulta però deceduto in data 02.08.2023;
- con sentenza n.2867/2016 in data 14.11.2016, pubblicata in data 25.11.2016 e munita della formula esecutiva in data 16.02.2023, Il Tribunale di Bologna ha statuito l'inefficacia ex art.2901 dell'atto di compravendita Dott. Notaio …….. del 22.12.2007 Rep. n. 38580/24075, con il quale il sig. ……..riservava per sè e dopo di sé al coniuge …….. il diritto di abitazione;
- le unità immobiliari in oggetto sono state oggetto di alcuni interventi realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa consistenza catastale, una variazione del classamento delle Unità Immobiliari e necessitano quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nelle

Planimetrie Catastali.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, ***è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.***

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonee denunce di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un'ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 1.800,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omesse Denunce di Variazione, il tutto da porsi ***a cura e spese dell'aggiudicatario.***

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL' ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

Fatto salvo quanto descritto al precedente paragrafo "DATI DI PIGNORAMENTO" **c'è corrispondenza** tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità degli Esecutati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di

esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risulta costituito condominio.

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con beni Mappali.230-148-135-124-27-360-410 salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

Piena proprietà dell' intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di Compravendita del Dott. Notaio ……. del ……. Rep. n. …….. i sig.ri ……. (proprietà ¼) e ……. (proprietà ¼) vendono ai Sig.ri ……. i beni così di seguito distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Imola:

- Foglio 167 Mappale 138 Sub.1 e 2 (proprietà indivisa 1/2);
- Foglio 167 Mappale 139 Sub.1 e 2 (proprietà indivisa 1/2).

Con Atto di Compravendita del Dott. Notaio ……. del ……. Rep. n. ……. il Sig. ……., riservando per sé e dopo di sé al coniuge ……. il diritto di abitazione, vende ai propri figli Sig.ri ……. i beni così di seguito distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Imola::

- Foglio 167 Mappale 153 Sub.2 e 3 (piena proprietà);
- Foglio 167 Mappale 138 Sub.1 e 2 (proprietà indivisa 1/2);

- Foglio 167 Mappale 139 Sub.1 e 2 (proprietà indivisa 1/2).

Lo scrivente ritiene doveroso rassegnare che con sentenza n.2867/2016 in data 14.11.2016, pubblicata in data 25.11.2016 e munita della formula esecutiva in data 16.02.2023, Il Tribunale di Bologna ha statuito l' inefficacia ex art.2901 dell' atto di compravendita sopra menzionato *(Dott. Notaio ……. del ……. Rep. n. …….)*.

Lo scrivente si permette di segnalare che il sig. ……., risulta deceduto in data 02.08.2023 come da allegato Certificato di Morte e successivamente:

- con atto di Rinuncia a Eredità Notaio ……., i sig.ri ……. rinunciano all' eredità del figlio deceduto …….;
- con atto di Accettazione di Eredità Notaio ……., il sig. ……. accetta l' eredità del fratello deceduto ……..

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di compravendita il Sig. ……. dichiara di essere libero da vincoli matrimoniali ed il Sig. ……. dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta in data ……. al numero ……., per un importo di € ……. a garanzia di un mutuo fondiario di € ……. a favore di ……., gravante i beni distinti al Foglio 167 particella 153 Sub.2 e Sub.3.

N.B. A margine risulta Annotazione ad Iscrizione nn. ……. del ……. derivante da annotazione ad iscrizione revocazione del

25.11.2016 emesso da Tribunale di Bologna Numero di rep. ……..:

"Il Giudice definitivamente pronunciando nella causa proposta da ……. nei confronti di ……., nonché con l' intervento di ……. in nome e per conto di ……. nell' interesse di ……., ed iscritta al n.100690/2010 RG, ogni diversa e contraria istanza disattesa e respinta, oppure assorbita, in accoglimento della domanda attorea e degli interventi, dichiara infine inefficace e inopponibile alla ……., alla ……. ed alla ……. anche l' atto del 30.09.2008, Notaio Dott. ……., con il quale ……. e ……. hanno costituito Ipoteca Volontaria a garanzia del debito di ……. nei confronti della ……. per il mutuo fondiario a questi concesso sulle unità immobiliari ubicate a Imola (BO) in Via Darchini n.6, censite al Foglio 167 Mappale 153 Sub. 2-3";

- Domanda giudiziale trascritta in data ……. al numero ……., nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del ……. numero di repertorio ……. emesso da Tribunale Civile di Bologna a favore di ……. contro ……., gravante i beni distinti al Foglio 167 Mappale 138 Sub.1 graffato al Foglio 167 Mappale 139 Sub.1, Foglio 167 Mappale 138 Sub.2 graffato al Foglio 167 Mappale 139 Sub.2 e Foglio 167 Mappale 153 Sub.2-3;
- Domanda giudiziale trascritta in data ……. al numero ……., nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del ……. numero di repertorio ……. emesso da Tribunale Civile di Bologna a favore di ……., gravante i beni distinti al Foglio 167 Mappale 138 Sub.1 graffato al Foglio 167 Mappale 139 Sub.1, Foglio 167 Mappale 138

Sub.2 graffato al Foglio 167 Mappale 139 Sub.2 e Foglio 167 Mappale 153 Sub.2-3;

- Pignoramento Immobiliare del ……. Reg. Part. n. ……. e Reg. Gen. n. ……. a favore di ……. trascritto a carico di ……., gravante i beni distinti al Foglio 167 particella 153 Sub.2, Sub.4, Sub.5, Sub.6.
- Pignoramento Immobiliare del ……. Reg. Part. n. ……. e Reg. Gen. n. ……. a favore di ……. trascritto a carico di ……., gravante i beni distinti al Foglio 167 particella 153 Sub.2, Sub.4, Sub.5, Sub.6.

Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **antecedente al 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

- Nulla Osta Prot. n.520 rilasciato in data 16.07.1952 *(per la nuova costruzione di fabbricato residenziale);*

- Dichiarazione di Abitabilità n.136 - Prot. Gen. n.7398 del 05.11.1953;
- Licenza Edilizia n.490 - Prot. Gen. n.12347 - rilasciato in data 28.08.1968 *(per ampliamento fabbricato);*
- Dichiarazione di Abitabilità n.32 - Prot. Gen. n.5164 - del 12.05.1969;
- D.I.A. n. A2007 n.1070, Prot. n.51267 del 10.10.2007 *(per la demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato di servizio)*;
- D.I.A. n. A2008 n.1176, Prot. n.55299 del 28.10.2008 *(per la variante in corso d'opera della precedente DIA)*;
- D.I.A. n. A2008 n.1189, Prot. n.55832 del 30.10.2008 *(per la realizzazione di parcheggio coperto)*;
- Domanda di Rilascio Certificato di conformità Edilizia e Agibilità (completa di Scheda Tecnica descrittiva) Prot. n.31931 del 30.06.2010;
- Comunicazione Fine Lavori Prot. n.32251 del 01.07.2010;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n.46405 del 29.09.2010.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, nè sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell'edificio sia in

fasi successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate; in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Imola (BO), risulta che:

FABBRICATO ABITATIVO "A":

Piano Interrato:

- non si rilevano difformità.

Piano Terra:

- la scala esterna di accesso all'abitazione risulta costituita da due rampanti in luogo di una autorizzata; la porta di accesso al vano scala che conduce al Piano Interrato risulta spostata; la finestra del locale Rimessa risulta tamponata internamente.

Piano Primo:

- nel locale Disimpegno antistante il vano scale risultano realizzati due locali adibiti rispettivamente a Ripostiglio e Bagno; il locale autorizzato come Cucina risulta adibito a Camera ed il locale autorizzato come Camerino risulta adibito a Cucina; infine si rilevano difformità nel posizionamento delle porte interne.

Area cortiliva:

- si rileva la realizzazione di un piccolo fabbricato adibito a "forno" con murature perimetrali in mattoni del tipo "faccia a vista" e solaio di copertura con struttura lignea.

FABBRICATO DI SERVIZIO "B":

Piano Rialzato:

- non si rilevano difformità; si segnala che il locale autorizzato come Cantina risulta adibito/utilizzato come Tavernetta.

Piano Seminterrato:

- in luogo del Vuoto Tecnico si rileva la realizzazione di due locali adibiti rispettivamente a WC e Cantina; la superficie ricompresa tra il fabbricato ed il muro di sostegno in cemento armato risulta coperta da una struttura lignea priva di autorizzazione; ***lo scrivente precisa che la stima di cui alla presente relazione non terrà conto della valutazione di tali locali/superfici.***

In riferimento alle difformità elencate in precedenza, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di

segreteria.

Lo scrivente, ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) dell'effettiva possibilità di sanatoria; si ritiene peraltro utile precisare che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' edificio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25 ottobre 2022, codice identificativo 07336 – 369460 - 2022, dall' Arch. ……., numero di accreditamento 07336, valevole sino al giorno 25 ottobre 2032. Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in **classe energetica G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è ***occupato*** dal padre degli Esecutati sig. ……. e dalla madre degli Esecutati sig.ra …….. All' interno dei beni immobili in oggetto risultano presenti materiali vari ed arredi che ***non*** sono oggetto della presente relazione di Stima.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato ad uso residenziale è stato costruito tra gli anni 1952-1953 ed ampliato tra gli anni 1968-1969 mentre il fabbricato di servizio è stato demolito e ricostruito tra gli anni 2007-2010 e risultano edificati nel Comune di Imola (BO), al di

fuori del centro storico, più precisamente nei pressi della Curva Rivazza dell' Autodromo Enzo e Dino Ferrari, in Via Gaetano Darchini n.6; il lotto su cui risulta edificato il bene in oggetto presenta un andamento plani-altimetrico regolare; la corte esclusiva (Foglio 167 Mappale 153 Sub.8) risulta completamente recintata, dotata di accesso carrabile con cancello completo di automazione, parzialmente pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo ed infine sono altresì presenti aree adibite a verde.

Il compendio immobiliare risulta costituito da un fabbricato ad uso residenziale *(catastalmente due unità abitative)* con sviluppo ai Piani Interrato, Terra e Primo, oltre ad area cortiliva di pertinenza e fabbricato di servizio avente sviluppo ai Piani Seminterrato e Rialzato.

L' immobile principale del compendio oggetto di pignoramento, **fabbricato abitativo *(Fabbricato "A")***, risulta realizzato mediante una struttura mista in cemento armato e muratura, con solai intermedi in latero-cemento, murature perimetrali intonacate e tinteggiate ad eccezione del lato fronte strada che risulta in mattoni del tipo "faccia a vista", oltre a solaio di copertura a falde con struttura mista in laterizio-legno.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa ai Piani Interrato, Terra e Primo, vi si accede direttamente dall' area cortiliva pertinenziale e da qui, si entra nell' abitazione che risulta costituita al Piano Interrato da Disimpegno e due ampie Cantine; al Piano Terra è costituito da Ingresso, Cucina, tre Camere e Rimessa; al Piano Primo è costituito da tre Disimpegni, due Bagni, Ripostiglio, quattro Camere, Cucina e Soggiorno.

Il fabbricato consta di finiture di livello mediocri quali:

- Al Piano Terra pavimentazioni in piastrelle in graniglia di marmo; al Piano Primo si rilevano varie tipologie di pavimentazione quali piastrelle in graniglia di marmo, piastrelle di ceramica nel Soggiorno e Disimpegni attigui oltre a piastrelle di ceramica di discreta fattura nei due locali adibiti a Bagno; al Piano Interrato la pavimentazione risulta in cemento;
- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento, complete di tinteggiatura; *lo scrivente CTU rileva che all'interno dei locali Camera al Piano Terra sono presenti tracce di umidità;* al Piano Primo si rileva un'infiltrazione nel locale utilizzato come Cucina proveniente dal camino della canna fumaria e nel locale Camera adiacente al Bagno (privo di autorizzazione) si rileva un' infiltrazione proveniente dal solaio di copertura;
- Locale Camerino (utilizzato come Cucina), con rivestimento per l'intero perimetro, in piastrelle di ceramica di scarsa qualità;
- Locale Bagno adiacente al Camerino (utilizzato come Cucina), con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità, dotato di sanitari in ceramica bianca, box doccia, con rubinetteria monocomando;
- Locale Bagno adiacente al Ripostiglio, con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità, dotato di sanitari in ceramica bianca, vasca, con rubinetteria tradizionale;
- Serramenti delle porte/finestre in legno con vetro in lastra unica in pessimo stato conservativo/manutentivo completi di oscuri in pvc di discreta fattezza ad eccezione della portafinestra installata nel vano

scala che risulta realizzata in legno con vetrocamera;

- Porte interne in legno del tipo "tamburato", di colore bianco e complete di ferramenta vetusta ed economica;
- Locale Rimessa al Piano Terra, dotata di due portoni di accesso rispettivamente in lamiera zincata del tipo basculante privo di automazione ed in legno apribile ad ante, con pavimentazione interna in cemento.

Il Fabbricato "A" è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia Stagna del tipo a "tiraggio forzato" marca "Cosmogas", ubicata nel locale Rimessa presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in ghisa, verniciati di colore bianco.

Il Fabbricato "A" è dotato altresì di impiantistica elettrica sia sottotraccia che fuoritraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di mediocre qualità presumibilmente ***non*** rispettante la Normativa Vigente; nel locale Disimpegno posto al Piano Primo è presente l' impianto di climatizzazione estiva.

Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione del Fabbricato "A" risulta da considerarsi mediocre.

All' interno dell'area cortiliva di pertinenza si rileva inoltre **un fabbricato di servizio *(Fabbricato "B"),*** che risulta costituito al Piano Rialzato da Cantina *(utilizzata come Tavernetta)* ed al Piano Seminterrato da

Parcheggio Coperto e Vuoto Tecnico; in luogo del Vuoto Tecnico si rileva la realizzazione di due locali adibiti rispettivamente a WC e Cantina, ***lo scrivente precisa che la stima di cui alla presente relazione non terrà conto della valutazione di tali locali.***

Il Fabbricato "B" risulta realizzato mediante una struttura metallica, con solaio in lamiera grecata collaborante, murature perimetrali intonacate e tinteggiate, oltre a solaio di copertura a falde avente struttura mista metallo/legno, in buono stato di conservazione e manutenzione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo…"* ed in particolare all'Allegato C *"Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;

- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Lo scrivente, relativamente al Fabbricato "B", con particolare riferimento a quanto rilevato al Piano Seminterrato, ritiene quanto mai opportuno e prudenziale, ai fini della presente stima, considerare solamente il parcheggio coperto autorizzato.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

Destinazione	*Sup.mq.*	*Coeff.*	*Sup. Comm.*
Abitazione (P.T-1)	239,0	1,00	mq. 239,0
Cantine (P.S1.)	102,6	0,25	mq. 25,6
Fabbr. "B" (P.Rialzato)	43,1	0,50	mq. 21,5
Corte esclusiva (10%)	180,0	0,10	mq. 18,0

Corte esclusiva (2%) 280,0 0,02 mq. 5,6		
TOTALE **mq. 309,7**		
Fabbr. “A” Rimessa (P.T) mq. 36,5		
Fabbr. “B” Parcheggio coperto (P.S1.) mq. 21,2		
STIMA DEL BENE		
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di		
fabbricato ad uso residenziale *(catastalmente due unità abitative)* con		
sviluppo ai Piani Interrato, Terra e Primo, oltre ad area cortiliva di pertinenza		
e fabbricato di servizio avente sviluppo ai Piani Seminterrato e Rialzato.		
L’ intero compendio immobiliare è sito in Comune di Imola (BO), Via		
Gaetano Darchini n.6.		
Giacché il pignoramento grava due Unità Immobiliari ad uso Abitativo		
e relativi servizi, lo Scrivente, esaminata la natura e le caratteristiche del		
bene in questione, ma soprattutto tenuto debito conto della ***promiscuità sia***		
dell’ingresso, del vano scala comune, degli impianti idrico/sanitario ed		
elettrico, *ritiene che* ***NON*** *sussistano i presupposti per rendere possibile la*		
suddivisione del compendio in due lotti al fine di agevolarne la		
commerciabilità.		
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di		
fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed		
estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l’ assenza		
della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,		
per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel		
corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato		
esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare		

il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori unitari:

- *Alloggio e pertinenze*	mq. 309,7 x €/mq. 1.200 =	€ 371.640,00
- *Fabbr. "A" Rimessa*	A corpo	€ 14.000,00
- *Fabbr. "B" Posto auto coperto*	A corpo	€ 5.000,00
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€ 390.640,00
% di abbattimento per procedura esecutiva		**circa 15 %**
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)		**€ 332.000,00**

(Euro Trecentotrentaduemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

* * *

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 21 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Davide Ferri)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale

	o N.4 Visure Catasto Fabbricati	
	o N.4 Planimetrie Catastali	
	o Elaborato planimetrico	
	o Elenco subalterni	
	o Nulla Osta Prot. n.520 rilasciato in data 16.07.1952	
	o Dichiarazione di Abitabilità n.136 - Prot. Gen. n.7398 del 05.11.1953	
	o Licenza Edilizia n.490 - Prot. Gen. n.12347 - rilasciato in data 28.08.1968	
	o Dichiarazione di Abitabilità n.32 - Prot. Gen. n.5164 - del 12.05.1969	
	o D.I.A. n. A2008 n.1189, Prot. n.55832 del 30.10.2008	
	o Comunicazione Fine Lavori n. Prot. n.32251 del 01.07.2010	
	o Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n.46405 del 29.09.2010	
	o Elaborato grafico di Stato Rilevato	
	o N.1 Certificazione Energetica (APE)	
	o Documentazione fotografica	
	o Atto di provenienza	
	o Atto di provenienza	
	o Sentenza n.2867/2016 in data 14.11.2016	
	o Certificato di Morte	
	o Atto di Rinuncia a Eredità	
	o Atto di Accettazione di Eredità	
	o Relazione notarile (copia)	
	o Atto di pignoramento immobiliare	
	Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:	

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)
- Certificazione Energetica (APE)