

VIA RIZZOLI N. 9 GALLERIA DEL LEONE 3 – 40125 BOLOGNA
e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

N. 133/23

R.G. ESEC.

Udienza 08.07.2024

Ore 9.00

LOTTO UNICO

contro

* * *

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 12 maggio 2023 al Reg. Part. n. 16788 e Reg. Gen. n. 22460 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro la DEBITRICE , la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di San Pietro in Casale (Bo) in Via Balilla Magli n. 12, costituita da un appartamento al piano secondo, con annesso un vano cantina pertinenziale al piano scantinato, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

o Particella 308 sub 5, piano S1-2 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani;
--

* * *

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione,

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

costituita da un appartamento piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, di un fabbricato costruito negli anni Cinquanta, sito nel Comune di San Pietro in Casale (Bo) in Via Balilla Magli n. 12.

L'unità immobiliare, posta al secondo di un fabbricato di tre piani oltre la parte fuori terra dello scantinato, si compone di cinque vani ben divisi ed organizzati; infatti, dall'entrata principale si accede nell'ingresso-disimpegno posto centralmente all'immobile ed attraverso il quale si raggiunge la cucina da un lato ed il soggiorno dall'altro. Sempre dal disimpegno si accede nella zona notte, costituita dal bagno e da due camere da letto: una matrimoniale ed una singola.

Il soggiorno ha un accesso su un piccolo balcone di circa 1,10 mq che affaccia sul prospetto principale del fabbricato con vista sul cortile condominiale.

Completano la proprietà un'ampia cantina dotata di finestra annessa all'appartamento e posta al piano seminterrato.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale, rilevata in sito, di circa 74 mq oltre al balcone di 1,10 mq, con la cantina annessa che misura una superficie di circa 15,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (Bo), intestati a:

1. DEBITRICE ESECUTATA codice fiscale - - - - **piena proprietà per 1/1;**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
67	308	5	Via Balilla Magli n. 12	A/4	3	5 vani	€ 224,66
			Piano S1 - 2				

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **sia l'identificazione catastale che le planimetrie dell'immobile, corrispondono allo stato rilevato.**

La base imponibile a fini I.M.U. per i beni pignorati è di € 37.742,88 .

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato così come ben specificate nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio - - - - del 09.11.2015 Rep. n. 89486, trascritto a Bologna in data 17.11.2015 all'art. 32515.

Servitù attive e passive: Dal titolo di provenienza: *“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, ed in particolare con i divieti richiamate nel rogito di provenienza.”*

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Tutti i vincoli e/o gli oneri conseguenti dallo stato legale del fabbricato in cui l'unità immobiliare si trova.

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Dalla documentazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore pro-tempore del Condominio "Via Magli 12" sig.ra - - -, si evince che ai beni in parola competono 166,67 millesimi di proprietà e di spese generali.

Il saldo a preventivo di spesa per l'esercizio 12.06.2023 – 13.06.2024, a debito della DEBITRICE ESECUTATA ammonta a € 1.971,65 per il quale alla data della presente perizia risulta parzialmente pagata la prima rata per un importo di € 1.314,40 con un debito residuo aggiornato di € 657,25.

Si allega il verbale dell'assemblea (All. 10), il bilancio consuntivo 2023/2024 ed il bilancio preventivo 2023/2024 (All. 11) e l'email dell'amministratrice sulla situazione debitoria dell'esecutata al 30.05.2024 (All.12)

CONFINI

Parti Comuni da un lato, aventi causa da ogni altro lato, salvo altri.

PROPRIETÀ

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto della relazione notarile del 5 giugno 2023 a firma del Notaio - - -, risulta che gli immobili in oggetto appartiene al signor:

- DEBITRICE ESECUTATA nata a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -
piena ed esclusiva proprietà;

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - del 09.11.2015 Rep. n. 89486, trascritto a Bologna in data 17.11.2015 all'art. 32515, veniva acquistato dalla DEBITRICE ESECUTATA la quale ne acquisiva la piena ed esclusiva proprietà.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto la DEBITRICE ESECUTATA dichiarava di essere di

stato civile libera.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 05 giugno 2023 a firma del Notaio - - - che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 04.10.2010 ai numeri 8178/39078 per la somma di Euro 165.000 (centosessantacinquemila/00) a garanzia di mutuo fondiario di Euro 105.000,00 (centocinquemila/00) da restituirsi in 30 anni a favore del CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - - c.f. - - - -, con domicilio eletto in Bologna, Via - - - -, concesso a rogito del Notaio - - - - in data 28.07.2010 Rep n. 82110/17800, gravante la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura ed a carico del solo sig. - - - -, nato a - - - - il - - - - codice fiscale - - - -;

Trascrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 12.05.2023 ai numeri 16788/22460 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso del Tribunale di Bologna del 17.04.2023 Rep. n. 3217/2023 a favore di CREDITORE PROCEDENTE. con sede in Bologna c.f. - - - -, con domicilio eletto in Bologna, Via - - - - a carico della DEBITRICE ESECUTATA gravante la **piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1** dei beni oggetto della presente procedura.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Casale (Bo) risulta quanto segue.

Destinazione Urbanistica

Il Comune di San Pietro in Casale (Bo) è dotato degli strumenti urbanistici vigenti: P.S.C. - Variante 1/2012 e R.U.E. - Variante 9/2018.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato nel 1958 (ante 1° settembre 1967) così come attestato nell'atto di provenienza, inoltre dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di San Pietro in Casale (Bo), risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Autorizzazione a Costruire un fabbricato di tipo popolare P.G. n. 2330/1958 del 23/04/1958 su richiesta dell'IACP di Bologna ;
- Abitabilità rilasciato dal Comune di San Pietro in Casale con P.G. n. 1077/1960 in data 09.03.1960;

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11.04.2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo (elaborato grafico allegato all'Autorizzazione a Costruire P.G. n. 2330/1958).

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, ad eccezione di alcune parziali difformità che si ritengono sanabili in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive dell'art.19-bis comma 1-ter della L.R. 23/2004.

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Si evidenzia infatti che nella cucina, la parete confinante con il bagno non presenta ne la parte di rientranza indicata e né altrettanto è presente la “spalletta” della parete a chiusura dell’angolo cottura. Di contro nel bagno, le canne di esalazioni condominiali passanti sono poste nei due angoli opposti, l’una vicino alla porta e l’altra più consistente vicino alla finestra

Le difformità sopra descritte, sono state realizzate nel momento della costruzione del fabbricato, quindi dette difformità rientrano nelle tolleranze di cui all’art. 19-bis comma 1-ter della L.R. 23/2004 in quanto essendo stata rilasciata l’Abitabilità a seguito del sopralluogo eseguito dai tecnici del Comune in data 27.02.1960 e dall’Ufficiale sanitario comunale in data 07.03.1960, le difformità sono state tollerate e non hanno impedito il rilascio dell’Abitabilità dell’immobile avvenuta il 09.03.1960.

Si evidenzia che state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità dimensionali rientranti, sia per tolleranza entro il 2% e sia per mero errore di rappresentazione grafica come indicate dal D.P.R. 380/2001, dal D.L. 70/2011 e dall’art.19 bis della LR 23/2004.

Dal momento che le tolleranze indicate devono essere accertate dall’amministrazione comunale in via definitiva, il comma 1-quater dell’art. 19-bis dispone che dette tolleranze devono essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l’immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 30.10.2015 e sottoposto a revisione in data 06.06.2024, codice identificativo n. 04786-102618-2015-Rev01 a firma dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 10.12.2025.

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G" e che l'indice di prestazione energetica totale è pari a $EP_{TOT.} = 365,26 \text{ KWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal sig. - - - - (C.F. - - - -), in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge n. 431/1998, registrato in data 19.11.2015 al n. 11524- serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2 (**data certa anteriore al pignoramento**).

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal 01.12.2015 al 30.11.2019, con proroga di diritto di ulteriori quattro anni (All. 13).

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) che per gli effetti dell'art. 2923 c.c. si reputa congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in un fabbricato condominiale, nelle vicinanze del centro storico di San Pietro in Casale. La zona è ben servita dai mezzi pubblici inoltre è ben accessibile al traffico veicolare ed il parcheggio delle autovetture è agevole lungo la stessa Via Magli.

Il **fabbricato** che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa su tre piani oltre la parte fuori terra dello scantinato, interamente destinati ad abitazioni, oltre il piano scantinato seminterrato destinato alle cantine.

Per accedere al fabbricato, è necessario entrare nell'area pertinenziale da un cancello pedonale: quest'area è destinata oltre che per gli accessi, a parcheggio ed ad area verde condominiale, dotata anche da diversi alberi di alto fusto. L'accesso carraio all'area condominiale avviene mediante un cancello a due ante, inoltre quest'ultimo accesso è contrassegnato dal civico 10.

Dal portone d'ingresso del fabbricato si entra nel vano scala da cui salire ai piani ed ai locali accessori. Non è presente l'ascensore. L'ingresso e le scale, presentano ancora il pavimento e le finiture dell'epoca della costruzione del fabbricato e sono conservati in discreto stato.

Struttura. Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione di fine anni Cinquanta realizzata con una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio intonacate e tinteggiati ed una copertura a "due acque" a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio.

L'appartamento pignorato è posto al piano secondo (terzo considerando il rialzo dello scantinato) e prospetta su entrambi i lati del cortile condominiale; si compone di cinque vani ben divisi ed organizzati: infatti, dall'entrata principale si accede nell'ingresso-disimpegno posto centralmente all'immobile ed attraverso il quale si raggiunge la cucina da un lato ed il soggiorno dall'altro. Sempre dal disimpegno si accede nella zona notte, costituita dal bagno e da due camere da letto: una matrimoniale ed una singola.

Il soggiorno ha un accesso su un piccolo balcone di circa 1,10 mq che affaccia sul prospetto principale del fabbricato con vista sul cortile condominiale.

Finiture. L'appartamento è in pessime condizioni e necessita di interventi di manutenzione straordinari sia edili che impiantistica, le finiture sono ancora quelle originarie dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Le finiture sono di scarso livello: il pavimento è in pvc a quadrotti in tutta la casa tranne nel bagno che risulta a vista l'unico vano ad essere stato ristrutturato di recente, infatti presenta pavimento e rivestimento di in buono stato. Le pareti delle camere da letto sono in parte rivestite da carta da parati con evidenti

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

segni di muffa a ridosso del solaio, mentre le pareti del soggiorno sono intonacate e verniciate. La cucina è rivestita fino ad un'altezza di circa 130 cm con piastrelle in ceramica bianche mentre al disopra del rivestimento, risulta intonacata e tinteggiate ma con numerose macchie di muffa.

Le porte interne sono in legno tamburate di colore noce, la porta d'ingresso è di legno color noce con serratura di sicurezza, mentre i serramenti sono in legno con vetro singolo. Sono presenti anche i doppi infissi esterni in alluminio con vetro singolo. Le persiane esterne sono di tipo avvolgibili in pvc.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia posizionata nella cucina, che alimenta i termosifoni in ghisa presenti nelle varie camere. La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria a servizio dell'appartamento.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

La **cantina** annessa all'appartamento è posta al piano seminterrato ed è dotata di finestra. Presenta pareti e soffitto tinteggiate, il pavimento è realizzato con mattonelle antiscivolo in klinker. È dotata di punto luce.

CONFORMITA' IMPIANTI

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

Criteri di misurazione della consistenza

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc....) e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell’immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

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

Consistenza commerciale del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm
Appartamento	mq. 74,00	100%	mq. 74,00
Balcone	mq. 1,10	30%	mq. 0,33
Cantina	mq. 15,00	25%	mq. 3,75
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 78,00

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

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.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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 ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di

trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

Procedimento di stima ed indagine di mercato

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), 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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2023. San Pietro in Casale – fascia Centrale/Capoluogo S.Alberto:

- Abitazioni di tipo economico: min. €/m² 850, max €/m² 1.350;

- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022* prezzi riferiti al semestre Settembre 2021 – Aprile 2022. San Pietro in Casale – Capoluogo:

- Da ristrutturare: min. €/m² 900, max €/m² 1.100;

La valutazione dell'immobile è **da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.**

Valutazione del bene

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopracitate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo “parti comuni”, la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto

conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento $m^2 78 \times \text{€}/m^2 1.100,00 = \text{€ } 85.800,00$
in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile **€ 86.000,00**

Percentuale di abbattimento per vendita forzata 10%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 77.000,00

(euro settantasettemila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto ed augurandosi di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Bologna, 06 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico

