STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 239/24;

Promosso da:

****

****

****

contro

****

* * *

La Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 18/03/2025 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in (BO) Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico per rispondere al quesito di rito.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data **26/09/2024** **repertorio numero 7462/2024 trascritto il 17/10/2024** al registro gen.**48514** e registro particolare n.**35876**, è stata pignorata a:

-**************, nato in Marocco (EE) il 01/01/1952 c.f.: ******************++ per la quota pari ad **1/1**;

la proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di

-********, nata a Crevalcore (BO) il 17/12/1950 c.f.: **********;

-********, nato a Crevalcore (BO) il 13/01/1973 c.f.: **********;

-********, nata a San Giovanni in Persiceto (BO) il 24/09/1979 c.f.: **********;

UNITA' NEGOZIALE 1:

Immobile 1

-CATASTO FABBRICATI– Comune di Crevalcore (BO)

- **Foglio 16, Particella 19, sub. 5, sub.6 (corte)**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Mq 239,00, totale aree scoperte Mq 220,00, rendita euro 790,18, indirizzo: Via Argini Nord n° 4343, piano T-1-2;

Immobile 2

-CATASTO FABBRICATI– Comune di Crevalcore (BO)

- **Foglio 16, Particella 19, sub. 7**, Categoria C/6 Rimesse ed autorimesse, Classe 2, Consistenza Mq 32,00, Superficie Catastale Mq 36,00, rendita euro 135,52, indirizzo: Via Argini Nord n° 4343, piano T.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra con corte

esclusiva, sito in Comune di Crevalcore (BO), Via Argini Nord n°4343, costituito da un appartamento ad uso di civile abitazione disposto su tre piani (terra, primo e secondo sottotetto), tra loro collegati da scala interna esclusiva, con annessi vani accessori ad uso autorimessa e cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

-CATASTO FABBRICATI– Comune di Crevalcore (BO)

Immobile 1

-CATASTO FABBRICATI– Comune di Crevalcore (BO)

- **Foglio 16, Particella 19, subb. 5, 6**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Mq 239,00, totale aree scoperte Mq 220,00, rendita Euro 790,18, indirizzo: Via Argini Nord n° 4343, piano T-1-2;

Immobile 2

-CATASTO FABBRICATI– Comune di Crevalcore (BO)

- **Foglio 16, Particella 19, sub. 7**, Categoria C/6 Rimesse ed autorimesse, Classe 2, Consistenza Mq 32,00, Superficie Catastale Mq 36,00, rendita Euro 135,52, indirizzo: Via Argini Nord n° 4343, piano T.

Beni intestati a:

-********, nato in Marocco (EE) il 01/01/1952 c.f.:

********** per la quota pari ad **1/1**;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

Si segnala che in occasione dell'accesso al compendio immobiliare pignorato si è rilevata l'esistenza di un ulteriore vano ad uso cantina posto tra l'abitazione ed il garage doppio.

*Successivamente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore è emerso che, con SCIA in Sanatoria Pg. 257/2020Prot. 25719 del 12/10/2020, l'attuale proprietario **********, nato in Marocco (EE) il 01/01/1952 c.f.: **********, ha depositato ed ottenuto autorizzazione riguardante una richiesta di Scia in sanatoria relativa alla costruzione abusiva di una cantina di collegamento tra l'unità immobiliare (sub.5), e l'autorimessa (sub.7), il tutto posto nella corte esclusiva (sub.6).*

La pertinenza ad oggi non risulta ancora accatastata presso l'Agenzia delle Entrate ma risulta legittimata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore con Scia in Sanatoria, perfezionata con tutti i versamenti richiesti dalla sanzione amministrativa.

Si chiarisce inoltre che la nuova costruzione (cantina) è stata realizzata in adiacenza tra i due volumi già esistenti e tra loro comunicanti; la pertinenza oggetto di sanatoria è in

sostanza un ampliamento dell'originaria volumetria.

La scrivente per i succitati motivi considererà il vano cantina facente parte dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione, ***rimettendo ogni considerazione alla decisione del Giudice.***

Attualmente quindi esiste in adiacenza e di collegamento tra il Sub.5 ed il sub.7 anche un vano cantina, ***regolarmente sanato in Comune,*** *attualmente non ancora accatastato; sarà necessario quindi provvedere al suo accatastamento che in fase di registrazione genererà un nuovo subalterno.*

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

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del fabbricato.

Si segnala che il compendio immobiliare è posto su Corte in proprietà esclusiva identificata al Sub.6 graffata al Sub.5 (abitazione).

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine con Via Argini Nord, Via Bottazzo, proprietà Arduini, area comune, salvo altri.

PROPRIETÀ

-********, nato in Marocco (EE) il 01/01/1952 c.f.: ********** per la quota pari ad **1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

– Il bene in oggetto, già identificato con le particelle 19 subalterno 3 et 19 graffata con la particella 110, spetta in proprietà all'esecutato signor **********, nato in Marocco (EE) il 1° gennaio 1952, codice fiscale **********, in forza di titoli ultraventennali, e segnatamente i forza di atto di compravendita a ministero **********, Notaio in Crevalcore (BO), in data 30 marzo 1999, repertorio n.*******, trascritto a Bologna il 9 aprile 1999 numero di Registro Generale 11079 numero di Registro Particolare 7587.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA GIUDIZIALE per euro 50.000,00 iscritta a

Bologna in data 10 luglio 2024 numero di Registro generale 33271 numero di Registro Particolare5287, contro ********** nato in Marocco (EE) il 1° gennaio 1952 codice fiscale **********, in favore dei signori ********** nata a Crevalcore (BO) il 17 dicembre 1950 codice fiscale **********, ********** nato a Crevalcore (BO) il 13 gennaio 1973 codice fiscale **********, e ********** nata a San Giovanni in Persiceto (BO) il 24 settembre 1979 codice fiscale **********, a garanzia di un debito di originari euro 135.000,00;

2) **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta a Bologna in data 30 gennaio 2023 numero di Registro Generale 4477 numero di Registro Particolare 3313, contro ********** nato in Marocco (EE) il 1° gennaio 1952 codice fiscale **********, in favore dei signori ********** nata a Crevalcore (BO) il 17 dicembre 1950 codice fiscale **********, ********** nato a Crevalcore (BO) il 13 gennaio 1973 codice fiscale **********, e ********** nata a San Giovanni in Persiceto (BO) il 24 settembre 1979 codice fiscale **********;

3) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Bologna in data 17 ottobre 2024 numero di Registro

Generale 48514 numero di Registro Particolare 35876, contro ********** nato in Marocco (EE) il 1° gennaio 1952 codice fiscale **********, in favore dei signori ********** nata a Crevalcore (BO) il 17 dicembre 1950 codice fiscale **********, ********** nato a Crevalcore (BO) il 13 gennaio 1973 codice fiscale **********, e ********** nata a San Giovanni in Persiceto (BO) il 24 settembre 1979 codice fiscale **********, giusto provvedimento UNEP della Corte d'Appello di Bologna in data 29 settembre 2024 n.7462/2024.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile ante 1967 – immobile irregolare

Indagine URBANISTICA –

L'immobile oggetto di perizia ricade urbanisticamente secondo il vigente PSC e RUE in Ambito AC_1 ovvero AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO Art. 30 NTA (Norme Tecniche di attuazione) PSC (Piano Strutturale Comunale) e Art. 38 RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), è ubicato nel cento

Bolognina, frazione situata nelle campagne nord-ovest del Comune di Crevalcore.

Gli Ambiti AC_1 comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale.

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi mediante interventi edilizi diretti (ID).

Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

In tali ambiti viene in ogni caso perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale e edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e

le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano dei tessuti edificati.

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore (BO), risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

1) Condono n°342 del 1986;
2) Agibilità n°6896 del 25/06/1992;
3) Concessione di Costruzione Prat. 108/2000 Prot. 14135/CM/AC;
4) D.I.A. n°99/2001Prat. 027680 del 27/11/2001;
5) Agibilità Prot. 13321 dell'08/05/2007;
6) S.C.I.A. in sanatoria n°257 del 2020;
7) C.I.L.A. n°258/2020 Pg. 25723 del 12/10/2020.

La legittimità del fabbricato è confermata dalla presenza del primo impianto nell'Archivio Catastale del Cessato Catasto, che risale al 1939.

Da quanto legittimato e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la destinazione illegittima del piano sottotetto, destinato a "soffitta" dove attualmente sono ricavate tre camere da letto ed un bagno, con relativa manomissione dell'impianto di riscaldamento e

dell'impianto a gas, che risultano modificati e non più a norma.

Il recupero della superficie accessoria del sottotetto è previsto dal Regolamento Edilizio Comunale in quanto previsto per gli immobili costruiti ante 2013, mediante il calcolo della sanzione amministrativa comprensiva anche degli oneri di costruzione ed urbanizzazione, quantificabili precisamente solo a fronte del deposito formale della richiesta, da parte di un tecnico abilitato.

E' comunque possibile fare una valutazione di massima della sanzione amministrativa quantificabile in una forbice che varia dai 2.500,00 euro ai 5.000,00 euro.

Si segnala che essendoci abusi sulla struttura portante (apertura sul setto centrale portante al piano secondo sottotetto e le scale in c.a.) sarà necessaria una verifica statica dell'intera struttura ed oltre alla richiesta di Scia in Sanatoria sarà necessaria una "Autorizzazione sismica" presso la Struttura Tecnica dell'Unione Reno Galliera, concernente l'abuso strutturale, depositato e verificato da parte di uno strutturista abilitato.

Le opere per le indagini strutturali, corredate dai necessari calcoli, depositati e redatti da professionista abilitato, non sono quantificabili allo stato attuale in quanto discrezionali dell'attività di verifica del professionista strutturista che sarà incaricato che potrebbe richiedere

indagini più approfondite come quella di una relazione geologica.

Sarà necessario, inoltre, un collaudo statico finale dell'immobile da parte di un tecnico nominato che sia diverso dalle figure professionali attori della sanatoria.

Sarà infine necessario depositare un catastale aggiornato, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni spesa relativa alla regolarizzazione dell'immobile.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1) Il sottotetto risulta suddiviso in tre camere ed un bagno;
2) Per suddividere il sottotetto in quattro ambienti si è intervenuti demolendo parte del setto murario portante, aprendo un varco di larghezza mt 2.00 circa;
3) E' stata recuperata una superficie di solaio al piano secondo in corrispondenza del vano scala;
4) È stata modificata la scala in c.a. di accesso al piano sottotetto per favorire l'ingresso mediante gradini a piè d'oca;
5) È presente sulla corte esclusiva un forno realizzato in muratura;
6) È stato realizzato un ampio soppalco in legno nel locale autorimessa.

Si chiarisce che in Emilia-Romagna, il "recupero di sottotetti" per uso abitativo è disciplinato dalla L.R. n. 11/1998, che

consente al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di prevedere modifiche agli edifici per il recupero, purché non si superi l'altezza massima consentita. Il Decreto Salva Casa ha introdotto semplificazioni, ma non ha modificato le norme regionali sul recupero dei sottotetti, che rimangono sostanzialmente invariate.

Si segnala inoltre che con la S.C.I.A. in sanatoria n°257 del 2020 è stata regolarizzata la costruzione di un vano cantina di collegamento ed in adiacenza tra l'unità abitativa e l'autorimessa; tale volume non risulta ancora accatastato seppure risulti sanato.

Sarà quindi necessario, fare l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati da parte di un tecnico regolarmente iscritto all'Albo, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, non quantificabili perché aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali.

Sarà altresì necessario in caso di modifica rispetto allo stato legittimato, richiedere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione ed accatastamento degli immobili, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati storici Catastali risulta scarso di quote e di limitata

fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti interni all'immobile, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare risulta occupato dal figlio dell'esecutato Sig. **********, dalla figlia maggiorenne (nipote dell'esecutato) Sig.ra **********.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di fabbricato cielo-terra adibito a civile abitazione, articolato ai piani terra, primo e sottotetto, il tutto

posto su ampia corte di proprietà esclusiva.

Il compendio immobiliare posto a circa 7 km dal centro di Crevalcore, nella Frazione Bolognina, si affaccia sul lato est e nord su Via Argini Nord e Via Bottazzo, gli altri lati sono in aderenza con altre proprietà.

L'area risulta poco collegata alle principali arterie e carente di servizi di prima necessità, dotata principalmente di collegamenti di tipo extraurbano.

L'appartamento è articolato in piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto.

Al piano terra si accede dalla corte esclusiva totalmente recintata, dotata anche di accesso carraio in corrispondenza del garage doppio.

Tra la casa a schiera e l'autorimessa doppia, è stato ricavato un ulteriore ambiente cantina molto ampio, collegato sia all'appartamento sia all'autorimessa, legittimato nei titoli depositati in Comune ma ancora non accatastato presso l'Agenzia delle Entrate.

Essendo stata sanata la costruzione abusiva della cantina con Scia in Sanatoria nell'anno 2020, il mancato accatastamento (entro i cinque anni ovvero entro il dicembre 2025), comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa di circa euro 200,00 oltre all'onere relativo alla redazione dell'elaborato DOCFA da parte di un tecnico abilitato al quale affidare la pratica di accatastamento, non valutabile

allo stato attuale perché discrezionale per quanto concerne le tariffe professionali.

Dalla ampia cucina abitabile al piano terra, si accede anche all'ingresso/disimpegno, al bagno 1 ed all'ampio soggiorno che si affaccia sulla corte.

La porzione di abitazione posta al piano terra è quindi in continuità rispetto al nuovo vano cantina ed alla autorimessa; inoltre, l'accesso secondario del piano terra è stato utilizzato proprio per l'accesso interno al vano cantina, **si configura quindi la pertinenza della nuova cantina come vano non a sé stante ma integrato nella planimetria del piano terra**.

Al piano primo si trovano le quattro camere ed il bagno 2; dalla medesima scala si accede al piano sottotetto nel quale sono state ricavate tre camere ed un bagno abusivamente.

La destinazione originaria del sottotetto, infatti, è quella di soffitta non abitabile, tuttavia in Emilia-Romagna, il recupero di sottotetti per uso abitativo è disciplinato dalla L.R. n. 11/1998, che consente al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di prevedere modifiche agli edifici per il recupero, purché non si superi l'altezza massima consentita. Il Decreto Salva Casa ha introdotto semplificazioni, ma non ha modificato le norme regionali sul recupero dei sottotetti, che rimangono sostanzialmente invariate.

Si pone in evidenza che le opere abusive realizzate nel secondo piano/sottotetto, hanno comportato la demolizione di

parte del setto portante centrale che sostiene il tetto ed una modifica delle scale in cemento armato; queste modifiche comporteranno la presentazione di una SCIA in sanatoria e di una istanza di Autorizzazione Sismica presso la Struttura Tecnica competente (ex Genio civile) da parte di uno strutturista e potrebbe richiedere la installazione di una cerchiatura in acciaio in corrispondenza del setto manomesso per sopperire alla modifica dei carichi strutturali maggiorati.

Tutte le spese per la regolarizzazione del compendio immobiliare saranno quindi relative sia alla presentazione di pratiche in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune sia presso la Struttura Tecnica dell'Unione Reno Galliera (ex genio civile), alla luce delle recenti direttive in materia di prevenzione sismica; richiederanno quindi una doppia regolarizzazione edilizia/urbanistica (Scia in Sanatoria) e sismica (Autorizzazione sismica).

L'immobile, quindi, attualmente necessita di verifiche relative anche agli impianti tecnologici (nuovo bagno al piano sottotetto) ed una verifica della struttura portante.

La copertura del fabbricato è a falde, rivestite in coppi; il rivestimento esterno in intonaco con basamento in pietra ricostruita; in particolare si segnala che è stato realizzato sulle pareti esterne un isolamento a cappotto.

Gli infissi sono in legno e vetrocamera e le finestre sono dotate di scuri sempre in legno.

Il compendio, presenta caratteristiche edilizie tipiche degli insediamenti periurbani, limitrofi ad aree agricole, con accessi e servizi di scarsa consistenza.

Lo stato attuale di manutenzione del manufatto è molto buono, le finiture sono curate ed i materiali di rivestimento risultano ben posati; la corte esterna è ben curata e la recinzione è di nuova costruzione.

La corte esterna di pertinenza esclusiva è interamente recintata e ben tenuta anche in parte pavimentata; è presente un forno in muratura non legittimato.

Finiture. Le finiture interne risultano di medio/alto livello e lo stato generale di manutenzione dell'immobile è molto buono.

Il pavimento in gres risulta ben posato e la scala di accesso ai piani superiori si presenta in ottimo stato.

L'isolamento termico dell'appartamento risulta eccellente, infatti al piano terra l'appartamento è dotato di riscaldamento a pavimento, gli infissi sono di ottima qualità con doppio vetrocamera e recentemente è stato realizzato un cappotto esterno sui muri perimetrali.

Per quanto concerne la parte impiantistica, le variazioni riguardando sostanzialmente l'impianto termo-idraulico relativo all'inserimento nel circuito di distribuzione dell'acqua e nel bagno abusivo posto al piano secondo/sottotetto, necessiteranno di una verifica dell'impianto di riscaldamento

ora non presente nel piano sottotetto e nella fornitura dell'acqua calda sanitaria sempre nel bagno del secondo piano.

La regolarizzazione dello stato legittimo comporterà la presentazione di una pratica edilizia presso l'Ufficio tecnico del Comune, ed una presso l'Unione Reno Galliera (ex Genio civile) da parte di tecnici abilitati iscritti ai rispettivi albi professionali.

Le sanzioni amministrative saranno determinate anche dal costo di costruzione dagli oneri di urbanizzazione per il passaggio da superficie accessoria (soffitta) a superficie utile (tre camere ed un bagno).

Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte dei tecnici abilitati, in quanto sono state abolite le tariffe professionali.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento nel piano terra e da una caldaia a gas al piano di marca IMMERGAS, che produce anche l'acqua calda sanitaria; sarà onere dell'aggiudicatario la verifica degli impianti tecnici manomessi al fine della presentazione della richiesta di agibilità, corredata delle necessarie certificazioni degli impianti attualmente manomessi.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Sarà inoltre necessario effettuare verifiche tecniche, anche

relativamente al corretto funzionamento della canna fumaria e comunque di tutti gli impianti tecnologici ad oggi non presenti, ad onere totale dell'aggiudicatario.

Pertinenze. Pertinenza dell'alloggio risulta essere l'area cortiliva di pertinenza esclusiva, completamente recintata ed accessibile da cancello carraio e pedonale identificata al subalterno 6.

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 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 e con vani di uso comune;
- la cantina ed i locali di sgombero sono computati in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze;
- la superficie delle aree scoperte è computata in misura

del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

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

CONSISTENZA DEI BENI

CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, chiarendo che la porzione abusiva ricavata al piano interrato non essendo sanabile in alcun modo, sarà esclusa dalla valutazione, precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
PT+1+2+ Corte	abitazione+corte esclusiva	239,00	1,00	239,00
PT	Garage	36,00	0,60	21,60
PT	Cantina	23,34	0,60	14,00
Totale commerciale circa mq 274,60				
(Mq 260,00+Mq 14,00 Cantina)				

Si segnala che la valutazione commerciale dell'intero compendio comprende anche il vano cantina non ancora accatastato che risulta essere pari a Mq 23,34, corrispondenti al 60% nella stima della superficie commerciale pari a Mq 14,00.

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **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 e agisce 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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori.

Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo.

Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto

a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP 2024 della provincia di BOLOGNA, Comune di Crevalcore, abitazioni in buono stato, valori medi €/mq. 1.000,00 ÷ 1.200,00.

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

VALUTAZIONE DEL BENE

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 compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

(Il valore commerciale del compendio immobiliare senza il vano cantina compresa la detrazione del 15% risulterebbe pari ad euro 244.000,00)

Fabbricato+cantina e garage m² **274,60** x €/m² 1.100,00 = € 302.060,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 300.000,00.**

Detraendo il **15%** circa (€ 300.000,00 - € 45.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene € 255.00,00, ed in cifra tonda:

PREZZO BASE D'ASTA

€ 255.000/00

(euro duecentocinquantacinquemila/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 IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 08/05/2025 (Arch. Antonella BODENIZZA)