

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	R.G. ESEC.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 7/2024
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più	<u>LOTTO UNICO</u>
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto,	
	ovvero <u>sintetico-comparativo</u> .	
	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.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la	
	situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più	
	probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a	
	misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto	
	conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.	
	In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il	
	valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima	
	applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa lo	
	stato occupazione, nonché migliorare l'appetibilità e rendere più competitiva	
	la gara.	
	Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è tenuto	



conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari

FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari

dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, visti i risultati delle aste

immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona.

La vendita sarà proposta in un LOTTO UNICO.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1 - Appartamento Sub 1:

Al piano Terra:

Cantina per una superficie calpestabile di mq. 27,69 circa;

Al piano primo:

Soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, camera, camera, per una superficie calpestabile di mq. 69,51 circa;

Al piano terzo:

Soffitta per una superficie calpestabile di mq. 27,69 circa;

Proprietà per 1/1 - Appartamento Sub 2:

Al piano Terra:

Cantina per una superficie calpestabile di mq. 27,14 circa;

Al piano Secondo:

Vano scala comune, Soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera, camera, per una superficie calpestabile di mq. 70,01 circa;

Al piano terzo:

Sottotetto per una superficie calpestabile di mq. 27,14 circa;

Proprietà per 1/1 - Mappali 248-249:



Terreno incolto sul quale è presente la strada di accesso al fabbricato posto sul mappale 263.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di

Vergato:

Catasto Fabbricati

○ Foglio 64 Mappale 263 Sub. 1 Abitazione A/4 - Cl 1 - Cons. 6 vani -

Rendita Euro 266,49 –Loc. PALMIERI n° 134 Piano T-1;

○ Foglio 64 Mappale 263 Sub. 2 Abitazione A/4 - Cl 1 - Cons. 6 vani -

Rendita Euro 266,49 –Loc. PALMIERI n° 134 Piano T-2-3;

Catasto Terreni

○ Foglio 64 Mappale 248 Bosco Ceduo – Cl 1 Are 02 ca 74 R.D Euro

0,35 RA Euro 0,08

○ Foglio 64 Mappale 249 Seminatoivo – Cl 1 Are 22 ca 80 R.D Euro

5,89 RA Euro 11,78

Si evidenzia un'errata rappresentazione delle unità immobiliari sulle

planimetrie catastali che attualmente non risultano conformi.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza

Servitù: Vedasi atti di provenienza

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale sono poste le unità

immobiliari oggetto di stima.

CONFINI



Fabbricato: Ragioni Fazioli Ernesto-Lamberti Ornella, via Nazionale, parti comuni e forse altri.

Terreni : Via Nazionale, stessa proprietà, parti comuni e forse altri.

PERTINENZA

Proprietà per 1/1 del “*de cuius*”

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Iscrizione n. 2499/424 del 19/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/12/2010 Numero Rep. 2728/2077 Notaio Nencioni Fabrizio sede Castelfiorentino (FI) a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO con sede in VERONA (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA NOGARA n° 2) capitale Euro 175.000 Totale Euro 350.000 Durata 10 anni – grava su Vergato Foglio 64 Particella 263 Sub. 1 Particella 263 Sub. 2, Vergato Foglio 64 Particella 248 Particella 249.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE n. 3631/2710 del 23/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/12/2023 Numero di repertorio 10260 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA Sede BOLOGNA, a favore di RED SEA SPV s.r.l. sede CONEGLIANO (TV) grava su Vergato Foglio 64 Particella 263 Sub. 1 Particella 263 Sub. 2, Vergato Foglio



64 Particella 248 Particella 249.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello unico Edilizia del Comune di Vergato, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti i beni di cui all'oggetto, nello specifico:

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**Ante '67**).

- Art. 26 L. 47/85 Prot. n° 8339 del 29/09/1989 – Piano Primo
- Autorizzazione edilizia Prot. n° 382 del 31/07/1990 – Parti comuni edificio

Il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità che di seguito vengono descritte:

Area esterna

Si rileva la presenza di una tettoia realizzata in legno/ferro e copertura in lamiera ondulata. Dalle ricerche presso il SUE di Vergato è emerso che non risultano titoli edilizi che ne legittimano la conformità, pertanto è da ritenersi abusiva.

Edificio

Le basculanti poste sul fronte sud-est non rispecchiano le indicazioni di finitura dei materiali, sul fronte Nord-est risulta realizzata una tettoia in ferro e Plexiglass difforme, sul fronte nord-ovest sono indicate n. 2 finestre che non risultano realizzate, il tutto in difformità dall'Autorizzazione edilizia Prot. n° 382 del 31/07/1990.



Piano Primo

Non trova riscontro la rappresentazione grafica del w.c. in aderenza alla cucina.

Piano Secondo

Unità immobiliare priva di titoli edilizi, per definire lo stato legittimo si farà riferimento alla planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vergato, depositata in data 04/09/1953 Prot. 1653 (DPR n° 380 del 06/06/2001 Art. 9-bis).

Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi, in particolare si riscontrano difformità nella diversa distribuzione dei locali interni, e alcune modifiche alle bucatore delle finestre.

Lo scrivente reputa doveroso precisare che sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica degli eventuali costi necessari per la regolarizzazione delle opere difformi rilevate, presso il S.U.E. del Comune di Vergato.

Nel caso sia necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità, eventuali oneri di oblazione o “messa in pristino” restano a **a carico dell’aggiudicatario.**

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario complete, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Unità immobiliare posta al Piano Primo è dotata di Attestato di

Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 64 M 263 sub 1) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 28/05/2024 codice identificativo 10071-571199-2024 dal Geom. Silvestri Luigi, numero di accreditamento 10071, valevole sino al 28/05/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**

L'Unità immobiliare posta al Piano Secondo è dotata di Attestato di

Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 64 M 263 sub 2) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 28/05/2024 codice identificativo 10071-571205-2024 dal Geom. Silvestri Luigi, numero di accreditamento 10071, valevole sino al 28/05/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica D**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili attualmente locati con contratto di locazione registrato.

Piano Primo

Risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4+4 con prima scadenza 31/12/2026 che si rinnoverà per ulteriori 4 anni, con un canone di locazione pari ad Euro 4.200 annui - Euro 350/mese.

Il contratto risulta registrato in data 23/01/2023 al n. 001188 serie T.

Piano Secondo



Risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4+4 con prima scadenza 31/12/2026 che si rinnoverà per ulteriori 4 anni, con un canone di locazione pari ad Euro 4.200 annui - Euro 350/mese.

Il contratto risulta registrato in data 23/01/2023 al n. 001188 serie T.

I terreni risultano privi di contratto di locazione, pertanto sono da ritenersi liberi da vincoli locativi.

VALORE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Valore dell'U.I. ai fini del calcolo I.M.U.:

Sub 1 Abitazione **Euro 266,49+5% \times 160= € 44.770,32**

Sub 2 Abitazione **Euro 266,49+5% \times 160= € 44.770,32**

DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate in Comune di Vergato

Loc. Palmieri n° 134, inserite all'interno di un piccolo edificio condominiale composto dalle due unità immobiliari residenziali.

L'edificio presenta evidenti segni di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione, in particolare si rilevano parte degli intonaci distaccati e fatiscenti, la copertura presenta evidenti segni di degrado, gli infissi esterni in pessime condizioni manutentive.

Sul mappale 249, è presente una strada podereale che dalla via Nazionale accede al complesso immobiliare, in prossimità dell'edificio condominiale risulta in essere una tettoia fatiscente costruita con materiale di recupero, risultata abusiva.

Sempre sul mappale 249 è presente una linea aerea elettrica.

Appartamento-Cantina-Soffitta Piano Terra-Primo-Terzo - Sub 1

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Nazionale (Lato Sud-Est) da un



vano scale condominiale e dal lato Nord-Est mediante una scala che accede direttamente all'interno del corpo scale al piano primo.

L'abitazione risulta così suddivisa:

Ingresso su soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, due camere matrimoniali, l'altezza interna dei locali è variabile tra mt. 2.45-2.50.

Al piano terra è presente una cantina di ampie dimensioni

Al piano terzo è presente una soffitta

La distribuzione interna viene meglio rappresentata nelle planimetrie allegate.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: Intonaco e tinta ammalorati;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso in alluminio e vetro;
- Finestre: telai in alluminio con vetro camera;
- Oscuranti in legno;
- Bagni: presenti elementi sanitari, rubinetteria corrente e funzionante.
- Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;
- Impianti di riscaldamento: Autonomo, Caldaia a gas metano, termosifoni in acciaio, stufa a legna (non è dato sapere se è di proprietà del conduttore o meno);

Il locale cantina ha accesso sia dall'esterno dell'edificio che da una porta interna al vano scale posta al piano terra. All'interno è presente una



pavimentazione in ceramica, intonaco alle pareti e soffitto a vista con tavelloni. Il locale sottotetto risulta adibito a deposito, e la copertura presente evidenti fessurazioni.

Appartamento-Cantina-Soffitta Piano Terra-Secondo-Terzo - Sub 2

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Nazionale (Lato Sud-Est) da un vano scale condominiale e dal lato Nord-Est mediante una scala che accede direttamente all'interno del corpo scale al piano primo per poi accedere al piano 2°.

L'abitazione risulta così suddivisa:

Ingresso su soggiorno-pranzo separato da un muretto di altezza cm. 100 circa, cucinotto, corridoio, bagno, due camere matrimoniali, l'altezza interna dei locali è variabile tra mt. 2.32-2.39.

Al piano terra è presente una cantina di ampie dimensioni

Al piano terzo è presente una soffitta

All'interno delle camere da letto risultano presenti tracce di muffe.

La distribuzione interna viene meglio rappresentata nelle planimetrie allegate.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: Intonaco e tinta ammalorati;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso in alluminio;
- Finestre: telai in alluminio con vetro camera;
- Oscuranti in legno;



○ Bagni: presenti elementi sanitari, rubinetteria corrente e funzionante.

○ Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle

dichiarazioni di conformità;

○ Impianti di riscaldamento: Autonomo, è presente una Caldaia a gas metano non funzionante, termosifoni in acciaio.

E' presente un camino a legna inutilizzato.

Risulta presente una stufa a pellet (idrostufa) collegata all'impianto

di riscaldamento che produce acqua calda sanitaria e riscaldamento,

tale impianto risulta di proprietà dell'affittuario;

Il locale cantina ha accesso sia dall'esterno dell'edificio che da una porta

interna al vano scale posta al piano terra. All'interno è presente una

pavimentazione in sasso, le pareti e il soffitto risultano prive di intonaco. Il

locale sottotetto risulta adibito a deposito, all'interno del quale sono presenti

un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, la copertura presente

evidenti fessurazioni.

Terreno

Trattasi di due porzioni di terreno incolti di forma irregolare posti l'uno

(mappale 249) adiacente al fabbricato residenziale sul quale transita una

strada privata ghiaia che accede dalla via Nazionale, l'altro posto a monte

all'intersezione con pubbliche vie.

Sul mappale 249 è presente un traliccio di media tensione che attraversa il

terreno. Sono presenti alcune piante autoctone.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, 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:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani

principali, e per il 10% per la parte eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura,

per la consistenza di S.L.V. (superficie lorda vendibile) si ha:

Sub. 1 – Piano Terra – Primo -Terzo

Abitazione	ca. mq. 94,97	indice mercantile applicato 100%
------------	---------------	----------------------------------

Cantina	ca. mq. 10,92	indice mercantile applicato 25%
---------	---------------	---------------------------------

Soffitta	ca. mq. 10,92	indice mercantile applicato 25%
----------	---------------	---------------------------------

Sub. 2 - Piano terra – Secondo - Terzo

Abitazione	ca. mq. 94,97	indice mercantile applicato 100%
------------	---------------	----------------------------------

Cantina	ca. mq. 10,92	indice mercantile applicato 25%
---------	---------------	---------------------------------

Soffitta	ca. mq. 10,92	indice mercantile applicato 25%
----------	---------------	---------------------------------

La superficie commerciale dei beni in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici



mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

SUB 1 – Piano Terra-Primo-Terzo

Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 116,81 circa

SUB 2 – Piano Terra-Secondo-Terzo

Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 116,81 circa

Terreno mq. 274+2280 = mq. 2.554

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi della piena proprietà sui beni consistenti in abitazioni poste al Piano Terra-Primo-Secondo-Terzo siti in Comune di Vergato – Località Palmieri n° 133-134 nonché terreni incolti.

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero sintetico-comparativo.

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, la conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle



risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale soggetta a contratto di locazione, nonché la non conformità edilizia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% al fine di migliorarne l'appetibilità dei beni e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Sub 1 - Appartamento PT-P1-P3 mq. 116,81 (S.L.V.)

€ 87.000 (ottanta settemila/00)

Sub 2 - Appartamento PT-P2-P3 mq. 116,81 (S.L.V.)

€ 80.000 (ottanta mila/00)

Terreno € 10.000 (dieci mila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI € 177.000,00

Nel caso di vendita tramite asta percentuale di abbattimento circa 20%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA DEI BENI

SUB 1 - APPARTAMENTO PT-P1-P3 € 69.600,00

(arrotondato a € 70.000,00)



	SUB 2 - APPARTAMENTO PT-P2-P3	€ 64.000,00
	TERRENO	€ 10.000,00
		(arrotondato a € 8.000,00)
	VALORE COMPLESSIVO DEI BENI DA PROPORSI A BASE	
	D'ASTA – LOTTO UNICO	€ 142.000,00
	Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva vengono stimate nello	
	stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo	
	dall'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.	
	Si precisa che <u>la stima è sempre a corpo e non a misura</u> ; le operazioni di	
	calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato	
	puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da	
	considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha	
	osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.	
	Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti	
	sensibili della consistenza con lo stato di fatto dei beni “non alterano il	
	valore complessivo di stima indicato”.	

