

Stefano Masotti
Architetto
Tel. 051 6238380
masotti.stefano@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

Creditore Procedente

Es. N.682/2017

Contro

LOTTO UNICO

Società Esecutata

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 19/07/2018 lo scrivente

Arch. Stefano Masotti con studio in Bologna, in qualità di esperto Ausiliario

del Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza

dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile, c.d.u., o

documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli

mancanti o inidonei);

Arch Stefano Masotti

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, ./.

DATI DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE NN. 51810/34785 del 17/11/2017 nascente da **verbale di**

pignoramento immobili notificato dall'Uff. Giudiziario di Bologna in data

23/10/2017 rep.n.10853, *a favore ./e contro ./.*

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE TERRENI

LOTTO UNICO

Es n. 682/2017 Lotto Unico

Piena proprietà di appezzamenti di terreno con soprastante complesso

immobiliare, composto da 12 alloggi al grezzo avanzato, disposti a schiera,

in tre corpi di fabbrica che seguono i diversi allineamenti, il tutto posto in

Comune di Castiglione dei Pepoli, frazione San Giacomo, in fregio alla via

delle Capanne e la strada provinciale 120.

In particolare il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica posti

su livelli inferiori e costituiti da un piano interrato e due piani fuori terra

adibiti a civile abitazione e da un corpo posto a livello superiore costituito da

solli due piani fuori terra sempre adibiti a civile abitazione.

L'area su cui sorge il compendio immobiliare è classificato dal PRG vigente

come parzialmente edificabile, pertanto sul lotto sono presenti delle

costruzioni, in quanto il PRG vigente all'epoca della concessione edilizia

prevedeva:

superficie edificabile lotto = 2.350,00 mq.

Indice di edificabilità = 0,4 mq/mq.

Arch Stefano Masotti

Superficie massima realizzabile = 940,00 mq.

S.C. di progetto (S.U.+60% snr) = 924,34(<940)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultano *intestato*

al Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli alla società (**società**

esecutata), **proprietà 1/1**

*

Il compendio immobiliare distinto al:

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli

Foglio Particella Qualità Classe Superf. Reddito Domin. Reddito Agrario

Es n. 682/2017 Lotto Unico

				Ha are ca	Euro	Euro
66	307	seminativo	3	15 37	1,11	3,97
66	310	seminativo	3	08 81	0,64	2,27
66	312	seminativo	3	<u>15 63</u>	<u>1,13</u>	<u>4,04</u>
				39 81	2,88	10,28

Dati derivanti da:**- Foglio 66 particella 307:**

Il bene ha assunto, l'attuale identificativo catastale in forza di frazionamento dei 27/12/2005 prot.n.BO0227892 n.227892.1/2005, ex part.236, cl.3, are20 ca20 come da variazione d'ufficio del 27/5/1982 N.6582, ed ex part.1, cl.3 ha 1 are 38 ca 68 come da impianto meccanografico del 31/12/1968;

- Foglio 66 particella 310:

Il bene ha assunto l'attuale identificativo catastale in forza di frazionamento del 27/12/2005 prot.n. BO0227892 n.227892.1/2005, ex part.237 are09 ca80, ex part. 236, cl. 3, are 30 ca 00 come da variazione d'ufficio del 27/5/1982 N.6582, ed ex part.1, cl.3, ha1 are38 ca68 come da impianto meccanografico del 31/12/1968;

Arch Stefano Masotti

- Foglio 66 particella 312:

Il bene ha assunto l'attuale identificativo catastale in forza di frazionamento del 27/12/2005 prot.n.BO0227892, n.227892.1/2005, ex part.303 are18 ca20 in forza di frazionamento del 24/10/2002 prot.n.287415, n.287415.1/2002, ex part.235 are30 ca00 come da variazione d'ufficio del 27/05/1982 n.6582, ed ex Part.1, cl.3 ha1 are38 ca68 come da impianto meccanografico del 31/12/1968;

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Es n. 682/2017 Lotto Unico

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI ESECUZIONE: SI

I dati catastali della visura e quelli desunti dalla relazione notarile allegata agli atti concordano.

NB. Sugli attuali terreni agricoli insiste un complesso edilizio composto da 12 villette tipo a schiera al grezzo avanzato.

Catastalmente l'edificato non è rappresentato, pertanto sarà necessario eseguire un nuovo accatastamento del fabbricato esistente in corso di costruzione mediante rilievo d'inquadramento per la georeferenziazione del Tipo mappale in appoggio ai Punti Fiduciali, redazione e presentazione di Tipo mappale per aggiornamento al Catasto Terreni, nonché di pratica Docfa ed Elaborato Planimetrico con il censimento del fabbricato come unità in corso di costruzione (F/3).

Il tutto a cura e spese della procedura attraverso le pratiche catastali sopra descritte, a firma di un tecnico abilitato per un costo presente di circa euro 2.750,00 oltre a spese ed oneri di legge e diritti di segreteria quantificate (in Euro 159,00).

Arch Stefano Masotti

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le consistenze immobiliari in oggetto sono state trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titoli di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti e con i diritti di comproprietà, sulle porzioni dell'edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dagli atti di provenienza sopraccitati a rogito del notaio dott. Luigi Rossi in data 18 febbraio 2003, rep. n.29782, decreto di trasferimento immobili a rogito Notaio Federico Tassinari da Imola in data 15/12/2009

Es n. 682/2017 Lotto Unico

rep.n.43947/27635 trascritto il 29/12/2009 ai n.ri68213/37169, da potere./.

CONFINI

I mappali 307, 310, 312 ,del foglio 66, formanti un unico lotto, confinano a ovest con il mappale 341, a sud con i mappali 2, 343, 345,347, 315, a ovest con il mappale 314, e a nord con altri terreni agricoli, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

/

PROPRIETA'

I terreni con soprastante complesso edilizio sono di piena proprietà della società **(società esecutata) proprietà 1/1** .

PROVENIENZA DEL BENE

- Con atto di scissione parziale a rogito Notaio Galdo GENNARO da Prato in data 19/11/2013 rep.n.110814/26762, trascritto il 20/11/2013 ai n.ri.41558/28930, la società ./ divenne ./.

Arch Stefano Masotti

- Alla società ./ quanto oggetto della presente relazione pervenne per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in virtù di atto di decreto di trasferimento immobili a rogito Notaio Federico Tassinari da Imola in data 15/12/2009 rep.n.43947/27635 trascritto il 29/12/2009 ai n.ri68213/37169, da potere di ./.

- Alla società quanto oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, pervenne:

- Particelle 237-303, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Rossi da Bologna in data 18/02/20P3 rep.n.29782/5694 trascritto il 21/02/2003 ai n.ri9103/6060, da potere ./ . ,

- Particella 236, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio

Luigi Rossi da Bologna, in data 18/02/2003 rep.n.29782/5694

trascritto il 21/02/2003 ai n.ri9104/6061, da potere di ./.

- Alle signore ./., quanto oggetto, della presente relazione per la quota di 1/2

ciascuno del diritto di proprietà pervenne:

- in parte in virtù di successione testamentaria in morte di ./., deceduto il

14/12/1962, stante la dichiarazione di successione registrata a

Vergato al n.36/114 e successiva denuncia in rettifica registrata in

data 08/10/1968 al n.34/139, in forza di testamento olografo del

04/05/1947 pubblicato a rogito Notaio Giancarlo Comelli il

03/07/1968 registrato a Bologna il 19/11/1968 al n.11127;

(non risulta trascritta accettazione espressa/tacita dell'eredità in morte./.

- in parte in virtù di successione legittima in morte di ./., stante la

dichiarazione di successione registrata al n.67/2543 e trascritta il

12/10/1981 ai n.ri 26839/18084;

Arch Stefano Masotti

(non risulta trascritta accettazione espressa/tacita dell'eredità in morte./.

- in parte in virtù di successione legittima in morte ./., stante, la

dichiarazione di successione registrata al n.15/3763 e trascritta il

07/12/1981 ai n.ri. 032232/21497, e successiva denuncia in rettifica

registrata al n.22/3899 e trascritta il 06/04/1983 ai n.ri8501/6386;

(non risulta trascritta accettazione espressa/tacita dell'eredità in morte ./.

- in parte con atto di compravendita a rogito notaio Fabio VERCILLO

da Firenze in data 14/01/1983 rep.n.55583/3369 trascritto il

19/1/1983 ai n.ri1701/1288, da potere di ./., e successivo atto di

divisione da potere delle condividenti ./.

- Ai signori ./ . quanto oggetto della presente relazione pervenne per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in virtù dell'atto di compravendita in autentica Notaio Elena CANTUCCI in data 26/7/1985, rep.n.27107/4920 trascritta il 06/08/1985, ai n.ri17431/11580, da potere ./ .

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulle aree descritte in relazione oggetto di procedura esecutiva gravano le seguenti formalità, come da relazione ventennale allegata agli atti del Notaio Antonio Trotta, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN.39610/8111 del 27/09/2011, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio concesso con atto ai rogiti del Notaio GENNARO Caldo da Prato in data 23/9/2011 rep.n.108308/24820, a favore di ./ .) e contro ./ . - capitale euro 1.000.000,00 - ipoteca euro 2.000.000,00 - durata anni 10.

Arch Stefano Masotti

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE NN. 51810/34785 del 17/11/2017 nascente da **verbale di pignoramento** immobili notificato dall'Uff. Giudiziario di Bologna in data 23/10/2017 rep.n.10853, a *favore* di ./ . e *contro* ./ .

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Es n. 682/2017 Lotto Unico

Castiglione dei Pepoli e meglio esplicitato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega in copia facente parte integrante e sostanziale di detta relazione.

SITUAZIONE URBANISTICA

La cartografia di PRG è aggiornata a seguito di approvazione di varianti specifiche con delibera n.14 del 20/4/2018.

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata e risultanti dal vigente P.R.G., approvato con delibera della Giunta Provinciale n.397 del 19/11/2002, modificato con varianti specifiche approvate con Deliberazione di C.C. n.20 del 29/03/2004, con varianti parziali approvate con delibera della Giunta Provinciale n.425 del 05/12/2006 e ulteriormente modificato con varianti specifiche approvate con delibere C.C. n.55 del 25/07/2011, n.21 del 06/06/2012, n.14 del 29/04/2013, n.47 del 21/07/2014, n.60 del 30/11/2015 e n.14 del 20/04/2018:

Il Comune di Castiglione dei Pepoli attesta (come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.4736 del 27/11/2018, che si allega in copia e che fa parte integrante e sostanziale di detta relazione) che i terreni di cui al Foglio 66, mappali 307, 310 et 312, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Arch Stefano Masotti

P.R.G. VIGENTE - Var. Specifica 2018:

Foglio 66 Mappale 307

- in parte Zona B3: residenziali di completamento (Art.25);
- in parte Verde Privato;
- completamente soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10);

Foglio 66 Mappale 310

Es n. 682/2017 Lotto Unico

· in parte Zona B3: residenziali di completamento (Art.25);

· in parte Verde Privato;

· completamente soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10);

Foglio 66 Mappale 312

· in parte Zona B3: residenziali di completamento (Art.25);

· in parte Verde Privato;

· completamente soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10);

REGOLARITA' EDILZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94e successive modifiche ed integrazioni).

Premessa:

Si precisa che le opere di costruzione del complesso, sono iniziate in data posteriore al 01 settembre 1967, e che sono state eseguiti in forza di:

-Concessione Edilizia n.7088/2002, rilasciata in data 15/04/2003, a

seguito di domanda del 09/11/2002 prot. gen.9957, riguardante la

Arch Stefano Masotti

costruzione di un complesso residenziale composto da n.12 alloggi;

-Ordinanza n.61/2006 per la messa in sicurezza del cantiere oggetto della

concessione edilizia n. 7088 del 15/04/2003;

-Ordinanza n.102/2006 per la messa in sicurezza del cantiere oggetto della

concessione edilizia n.7088 del 15/04/2003;

-Ordinanza n.34/2007 per la messa in sicurezza del cantiere oggetto della

concessione edilizia n.7088 del 15/04/2003;

-Volturazione di atto amministrativo, Prot. 875 del 25/01/2010:

Intestazione della CONCESSIONE 7088 del 15/04/03 ./ per trasferimento di

proprietà (Notaio Federico Tassinari, 09/12/2009) dell'area posta in

Es n. 682/2017 Lotto Unico

Stefano Masotti
Architetto

10 di 22

Castiglione dei Pepoli – Fraz. S. Giacomo, individuata catastalmente al

Flg.66, mappali 307, 310 et 312 (ex foglio 66,mappali 2, 236,237 et 303);

- **Riapertura lavori** di cui alla concessione edilizia n.7088/2002 del 15/04/2003 **prot. 7922 del 18/06/2011;**

-PERMESSO DI COSTRUIRE DI V.C.O. AL P.D.C. n.7088, N. 7676/2011 rilasciato in data 27/04/2013,relativo alla costruzione del complesso residenziale composto di n. 12 alloggi ubicato in Castiglione dei Pepoli, loc. San Giacomo snc, individuabile al catasto del Comune di castiglione dei Pepoli al Fg. 66, mapp. 307,310,312,**343,345,347.**

-Rilascio atto autorizzativo inerente la proroga del termine di fine lavori di un anno fino al 13.01.2014, relativa al **Permesso di Costruire n.7676/2011 SN, in data 27/04/2013, prot. 5432;**

- **Pratica sismica n. 8668 del 04/07/2011** per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo composti da n.12 alloggi in località S. Giacomo (Fg.66, mappali 307, 310 et 312);

Arch Stefano Masotti

- Denuncia di **Deposito** del progetto esecutivo riguardante **le strutture: variante sostanziale, prot.5950 del 12/05/2012;** realizzazione di muri in c.a. per la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza del fabbricato abitativo composti da n.12 alloggi - **Pratica Sismica 200 del 12 maggio 2012;**

Si precisa che le particelle 341, 343, 345 et 347 in fregio alle particelle 307, 312 et 310 sono state oggetto di Cessione di cubatura come da atto del notaio Michele Zerbini del 24/01/2013 rep.42326 in particolare:

CESSIONE DI CUBATURA

Art.1) “.. la società AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A., come sopra

Es n. 682/2017 Lotto Unico

rappresentata, cede e vende a ./ che, come sopra rappresentata, acquista, in relazione ai terreni di sua proprietà, distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (Bologna) al foglio 66 coi mappali 307 - 310 - 312, di complessivi mq.39.81, R.D. euro 2,88, R.A. euro 10,28, il diritto di potenzialità edificatoria, necessari a giustificare normativamente la richiesta di variante presentata da ./al Comune di Castiglione dei Pepoli, per la misura della S.C. di mq. 16,00 (sedici), ad essa parte cedente spettante sui seguenti immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (Bologna) al Foglio 66 coi mappali 341 - 343 - 345 - 347, di complessivi mq.440, R.D. complessivo 0,32, R.A. complessivo 1,14, con parte edificabile di mq. 187,72 (centottantasette virgola settantadue)".

*

All'attualità il complesso edilizio composto da 12 alloggi disposti a schiera, in tre corpi di fabbrica che seguono i diversi allineamenti del terreno risulta al grezzo avanzato. Non risulta data la fine lavori **dato lo stato in cui si**

Arch Stefano Masotti

trova l'intero complesso edilizio, inoltre l'ultima variante relativa al Permesso di Costruzione risulta scaduta.

Il termine di ultimazione lavori entro il quale l'opera doveva essere agibile nella proroga concessa in data 27/042013, risultava il 13.01.2014,

termine come sopra evidenziato non rispettato. Decorsi i termini il

Permesso di Costruzione è decaduto e di conseguenza il diritto per la parte non eseguita, e quindi dovrà essere ripresentata istanza diretta per ottenere un nuovo titolo edilizio.

Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico, risultano pagati gli oneri che corrispondono ai progetti depositati e non completati.

Occorrerà di conseguenza ripresentare una pratica edilizia del tipo

SCIA onerosa a completamento dell'intervento.

Riassumendo l'immobile non è urbanisticamente conforme. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

La procedura non è in grado di quantificare esattamente i costi e le metodologie per la regolarizzazione edilizia, ed all'attualità non è possibile quantificare l'oblazione poiché come da quanto comunicatomi, si stanno modificando le disposizioni regionali che stabiliscono le sanzioni che saranno operative a partire dall'anno prossimo.

Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

Lo scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, causa le criticità riscontrate visivamente, lo stato d'uso e di conservazione dell'intero complesso edilizio all'attualità al grezzo ed in stato di abbandono da oltre quattro anni, ha abbattuto il bene di una percentuale di circa il 30%.

Arch Stefano Masotti

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare facente parte della zona urbanistica "B3" di proprietà della società esecutata, alla data del sopralluogo, risulta edificato, sono presenti dodici villette a schiera non completate al grezzo avanzato in stato di abbandono da oltre quattro anni come l'area comune circostante.

DESCRIZIONE DEL BENE

Inquadramento generale:

Es n. 682/2017 Lotto Unico

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato in Comune di Castiglione dei Pepoli, località San Giacomo a pochi chilometri da Castiglione dei Pepoli, comune sparso della provincia di Bologna, circa 45 km a ovest dal capoluogo emiliano e 30 Km da Prato. La frazione di San Giacomo è posta a sud-est di Castiglione dei Pepoli, ed è facilmente raggiungibile dall'uscita dell'autostrada panoramica E45 Roncobilaccio da nord-ovest, mentre da est percorrendo la strada provinciale 59. La frazione è posta al confine regionale Emilia Romagna-Toscana. Il territorio circostante è costituito prevalentemente da zone collinari pedemontane e zone montuose. L'immobile in oggetto sorge su terreni agricoli di pendio a forma piuttosto regolare, privi di delimitazioni fisiche su tutti i lati, ad eccezione di alcune alberature e arbusti posti sui confini, verso nord, posizionato a Nord-Ovest dell'abitato, all'incrocio fra due strade comunali esistenti. Confina verso nord ed est da terreni in parte coltivati e in parte a bosco, a ovest con la via delle capanne e a sud con la strada provinciale 120.

Arch Stefano Masotti

L'area su cui sorge il compendio immobiliare è classificato dal PRG vigente come parzialmente edificabile, pertanto sul lotto sono presenti delle costruzioni, in quanto il PRG vigente all'epoca della concessione edilizia prevedeva:

superficie edificabile lotto= 2.350,00 mq.

Indice di edificabilità= 0,4 mq/mq.

Superficie massima realizzabile= 940,00 mq.

S.C. di progetto (S.U.+60% snr) = 924,34(<940)

La costruzione è costituita da 12 alloggi disposti a schiera in tre corpi di fabbrica che seguono diversi allineamenti. Il complesso è costituito da due

corpi di fabbrica posti due livelli inferiori e costituiti da un piano interrato e

due fuori terra adibiti a civile abitazione, e da un corpo posto su un livello

superiore e costituito da soli due piani fuori terra sempre ad uso residenziale.

La tipologia dell'intervento si rapporta al territorio sia per la limitata altezza

dell'edificato che per l'articolazione del costruito.

Le parti pedonali ed i muri perimetrali interrati sono in cemento armato.

Il fabbricato è realizzato con schema strutturale a pannelli portanti, in

quanto le pareti perimetrali ed interne sono in c.a., ed all'interno

dell'edificio sono previsti muri portanti, travi e cordoli in c.a.

I solai sono realizzati tramite casseri alleggeriti mentre i solai del piano

terra posti a copertura degli ingressi ai garage del tipo a predalle.

I collegamenti verticali tra i livelli sono garantiti da scale in c.a.

Le unità abitative sono tutte composte da:

. un'autorimessa coperta;

- un piano terra con zona giorno;

Arch Stefano Masotti

- un piano primo sottotetto con zona notte;

- zona esterna a giardino privato.

Gli edifici hanno muri in comune e sono collegati da percorsi pedonali

esterni

Lo stato dei luoghi è il seguente:

- coperture sono a falde inclinate con manto di copertura in tegole in

laterizio e strutture in legno lamellare a vista;

- i muri perimetrali interrati e i muri di contenimento esterno per le parti

pedonali e di accesso all'interrato sono in cemento armato

- murature interne ed esterne finite con intonaco civile non tinteggiato;

- gronde, pluviali e bandinella in rame non sempre presenti;

- bancali in cemento grigio;

- non sono presenti pavimentazioni interne, esterne e soglie;

- non sono presenti i rivestimenti murari interni ed esterni (in arenaria) previsti;

- non sono presenti gli infissi (finestre, porte-finestre), scuri e porta di accesso ;

i percorsi pedonali esterni non sono stati segnati e sono alla data del sopralluogo inerbiti, come tutte le aree esterne ;

- sono stati realizzati i massetti e gli impianti idrici ed elettrici;

- mancano scatole elettriche, frutti e mascherine, citofono ecc.;

- non sono presenti in cantiere i corpi scaldanti;

- non sono presenti in cantiere i sanitari;

-mancano tutti i parapetti delle scale interne.

Non è stato possibile verificare se l'impianto di illuminazione pubblica esterna sia stato realizzato o meno; lo stesso non è noto se siano state realizzate le condutture per acque bianche, nere e meteoriche e se siano collegate alla fognatura comunale.

Arch Stefano Masotti

Il sopralluogo ha messo in evidenza lo stato di abbandono in cui versa il cantiere, come si evince da documentazione fotografica allegata, i lavori di completamento non sono mai stati ultimati ed i termini per la chiusura lavori risultano scaduti da oltre quattro anni.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Si precisa che per i terreni su cui sorge il manufatto edilizio oggetto di procedura esecutiva, lo stimatore ha eseguito solo una ricognizione visiva

dello stato dei luoghi.

- l'individuazione della consistenza delle aree oggetto di stima è stata desunta esclusivamente dalla visura catastale e l'individuazione del Lotto dagli elaborati del PRG, e dai precedenti edilizi.

- lo stimatore non ha eseguito nessuna verifica strumentale di dette superfici catastali;

- non sono stati verificati, con strumenti, i confini di proprietà.

L'area identificata urbanisticamente inserita all'interno dell'ambito B3, nel suo complesso è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data della presente perizia (sopralluogo dello stimatore).

Alla superficie fondiaria corrisponde una previsione in termini di destinazione e di capacità edificatoria come sotto descritta:

Superficie catastale:

Foglio 66, mapp. 307 = 1.537,00 mq

Foglio 66, mapp. 310 = 881,00 mq

Arch Stefano Masotti

Foglio 66, mapp. 312 = 1.563,00 mq

Totale 3.981,00mq.

Superficie edificabile del lotto = 2.350,00 mq (da PDC n. 7088/2003)

Indice di edificabilità= 0,40 mq/mq

Superficie massima realizzabile = 940 MQ.

La superficie lorda residenziale costituita del piano terra e primo è di circa 1.120,00 mq, del piano seminterrato di circa mq.300,00, le superfici lorde sono state desunte in via approssimativa dagli elaborati di concessione depositati, ricordando che l'intervento è stato autorizzato per una SC di progetto di 924,34 mq. di cui [S.U.(mq.768,01)+60% di snr mq.260.55)].

Superfici da verificare in sede di rilievo e rappresentazione di istanza

diretta per ottenere un nuovo titolo edilizio, a cura e spesa

dell'aggiudicatario.

STIMA DEL BENE

Analisi del mercato immobiliare:

Si precisa che il mercato immobiliare a livello "nazionale e locale" è ancora caratterizzato da una sostanziale fragilità, dovuta al perdurare della difficoltà di un incontro tra offerta attendista e una domanda debole, influenzata negativamente dalle difficoltà di accesso al credito. Per quanto riguarda i tempi medi di vendita si registra un ulteriore allungamento anche se tendenzialmente, gli sconti medi praticati risultano più forti rispetto al passato (15% - 30%), probabilmente giustificati da quotazioni già ridimensionate al ribasso.

-Lo scopo della stima è prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene prodotto;

Arch Stefano Masotti

-L'Aspetto economico del bene – è il **valore di trasformazione**, cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio ;

Il Criterio della stima : $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr} \text{ ancora da sostenere}) / q^n$

V_{tr} = valore di trasformazione;

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione;

K_{tr}' = costi di trasformazione ancora da sostenere ;

q^n = fattore di attualizzazione.

Vmp

Il Vmp rappresenta il valore finale (stato attuale dell'immobile ad uso residenziale) del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione.

Il Vmp = **il valore di mercato** delle superfici a **destinazione residenziale**.

Lo scrivente ha eseguito:

- indagini di mercato presso **fonti indirette e dirette**

- **assunzione di un valore unitario di riferimento** ritenuto il più vicino al più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Con riferimento particolare alla composizione ed alle dinamiche di un mercato come quello del Comune di Castiglione dei Pepoli, l'Ufficio Provinciale di Bologna, con L'Ufficio Statistiche e Studi del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, pubblica semestralmente la Nota Territoriale.

Zona OMI di appartenenza

Il terreno oggetto di valutazione risulta individuato nell'Osservatorio del mercato immobiliare OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio di Bologna in **“zona R1”, Fascia/zona Extraurbana/Agricola Sud.**

Arch Stefano Masotti

Tipologia	stato conservativo	valore (euro/mq)		
Abitazioni civili	Normale	600	850	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L
Ville e Villini	Normale	700	1100	L

Ville e Villini Ottimo 1000 1300

Il Valore unitario per superfici a destinazione residenziale ~~assunto~~ è di circa
Euro/mq.1.400,00 nuovo;

prendendo in considerazione un villino con stato conservativo ottimo-

La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (terreno edificabile
(idoneo ad essere trasformato).

~~**Ktr'**~~ =sono i costi che dovranno essere ancora sostenuti per effettuare la
trasformazione, che nel nostro caso di un complesso edilizio residenziale
sono:

- a) Costo di costruzione (Kc)
- b) Contributo di costruzione (Cc+ U1-U2)
- e) Spese tecniche (St)
- d) Interessi passivi (Of)
- e) Profitto del promotore (P)

Operazioni

Arch Stefano Masotti

Vmp = Euro 1.800.000,00 (comprensivo dell'area)

(Euro/mq.1.400,00(nuovo) x mq. 1.300,00 di sup. ragguagliata);

Kc = Euro 410.000,00 (lavori rimanenti eseguiti al 65%)

(Euro/mq.900,00,00x 35% lavori eseguiti) x mq.1.300,00 di sup. ragguagliata);

Cc+ U1-U2 = 60.000,00 (già pagati)

**ST = Euro 20.000,00 (competenze tecniche rimanenti 10% eseguite al
90%);**

Spese tecniche 8%-10%

OF= Euro 30.000,00 (ancora da sostenere)

Interessi passivi circa 5%

P = Euro 120.000,00

(profitto del promotore)

Totale costi ancora da sostenere **Euro 580.000,00**

L'approccio estimativo è stato quindi individuato nel *procedimento del valore di trasformazione*, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione.

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo:

$$V_{tf} = \frac{V_{mp} - (C - St - Op - U1 - U2 - Cc - PL)}{q^n} = \frac{\text{Euro } 1.800.000,00 - \text{Euro } 580.000,00}{(1+r)^n}$$

r = saggio medio di redditività dei fabbricati a 4,0%;

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato anni 3 anni data dalla fine lavori a seguito di acquisizione;

Arch Stefano Masotti

*

$$V_{tf} = \text{Euro } \frac{1.220.000,00}{1,124864} = \text{Euro } 1.084.575,55$$

V_{tf} = Valore arrotondato per difetto ad **Euro 1.080.000,00 (un milione ottanta mila/00)**;

Si precisa che al valore di trasformazione di detto complesso edilizio al grezzo composto da 12 alloggi disposti a schiera in tre corpi di fabbrica che seguono diversi allineamenti, dove la tipologia dell'intervento si rapporta al territorio sia per la limitata altezza dell'edificio che per l'articolazione del costruito, lo scrivente ha applicato un abbattimento di circa un 35% causa lo stato di abbandono del cantiere da oltre quattro anni, e di conseguenza la

verifica dello stato di conservazione dell'intero complesso edilizio, la regolarità del costruito, il rispetto delle distanze con attenzione all'impiantistica presente e su quanto già realizzato in sito il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario. Inoltre occorrerà contattare preventivamente l'ufficio tecnico comunale di competenza per avere raggugli in merito alla conclusione della pratica edilizia, per agevolare al massimo il proseguo e la chiusura della pratica.

Lo scrivente ha ritenuto corretto applicare al più probabile valore di mercato del complesso edilizio al grezzo, come infra determinato, una riduzione a percentuale di circa un 35% ciò con le seguenti risultanze:

- Euro 1.080.000,00 x 35% (fattore di riduzione) = Euro 378.000,00

- Euro 1.080.000,00 - Euro 378.000,00 = Euro 702.000,00 (valore arrotondato per difetto ad **Euro 700.000,00 (sette cento mila/00).**

Il bene oggetto di procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dello stimatore. Valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto e di quanto evidenziato nei paragrafi sopraccitati.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento 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 riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

Stefano Masotti
Architetto

22 di 22

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

**VALORE DEL BENE A BASE D’ASTA = Euro 700.000,00 (sette cento
mila/00).**

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

Con Osservanza

Bologna 02 dicembre 2018

Lo Stimatore

Arch. Stefano Masotti

Arch Stefano Masotti

Es n. 682/2017 Lotto Unico