

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. ***
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 24/09/2018</u>
	PREMESSA	<u>Ore 13.10</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in	
	considerazione, specificando:	
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. 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. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro **ESECUTATO** trascritto a *** in data *** al N.*** Registro Generale e N.*** Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni, identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- *Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA (BO):*

1) Foglio **130** - Map. **303** - Sub. **5** - Cat. **A/3 abitazione di tipo economico**,

Consistenza 4 vani – Via San Vitale Ovest n.5455 I.

* * *

- LOTTO UNICO -

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel Comune di Medicina (BO) in Via San Vitale Ovest n.5455/I, costituita da un **appartamento** al piano primo senza ascensore composto da: soggiorno-pranzo, due camere, due bagni (di cui uno con accesso da una camera) e disimpegno per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 81, oltre a balcone con accesso dal soggiorno di superficie lorda complessiva di ca. mq. 21.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina (BO), beni intestati a:

ESECUTATO – proprietà per 1/1;

a) Foglio **130** - Map. **303** - Sub. **5** - Cat. **A/3 abitazione di tipo**

economico, Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 87mq –

Rendita euro 351,19 - Via San Vitale Ovest N.5455 I – piano 1;

Si vuole evidenziare quanto segue:

- L'elaborato catastale dell'appartamento non è corrispondente allo stato di fatto.

Ogni onere per l'eventuale aggiornamento catastale del bene è a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo di provenienza, destinazione d'uso.

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio *** in data *** rep. n. *** trascritto a *** il *** al n. gen. *** e part. ***, si legge che:

“Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento:

- alla corte distinta con il subalterno 1 - B.C.N.C. comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 et 7;

- al corridoio, vano scala, distinti con il subalterno 2 - B.C.N.C. comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 et 7, il tutto come meglio risulta dall'elaborato planimetrico allegato alla denuncia presentata in data 29 dicembre 2004 prot.n. BO0252440, a cui si fa espresso richiamo;

- alla porzione di corte costituente accesso comune anche ad altro fabbricato, foglio 130, mappali 284 e 288.”.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza.

Dall'atto di compravendita sopra citato a firma del Notaio *** si legge che *“Le parti acquirenti si dichiarano edotte di tutti i patti,*

*convenzioni e servitù derivanti da dette provenienze, che si vogliono qui come integralmente riportati, con particolare riferimento alla servitù reciproca di passaggio pedonale e veicolare, nonché di attraversamento di fognature e condutture aeree e sotterranee, meglio specificata nell'atto a rogito dott. ***, Notaio in *** in data *** repertorio n. ***. ”.*

VINCOLI E ONERI

É a carico dell’acquirente ogni onere relativo a regolarizzazione dei beni dal punto di vista edilizio, urbanistico, paesaggistico, catastale, strutturale ed impiantistico, oltre agli obblighi derivanti da servitù e da alienazione. Si rimanda al paragrafo Atti Pregiudizievoli per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola.

Fermo quanto sopra, l’immobile oggetto di pignoramento non è soggetto ad amministrazione condominiale e, secondo quanto riportato dall’esecutato, le spese per le parti comuni sono ripartite su accordi verbali tra i proprietari delle diverse unità immobiliari.

CONFINI

Dall’atto di compravendita si legge che l’immobile confina con sub.***, ragioni comuni, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale il bene risulta in proprietà di:

1. **ESECUTATO – proprietà per 1/1.**

PROVENIENZA DEL BENE

Si è pervenuti all’attuale definizione della proprietà tramite Atto di compravendita a rogito Notaio *** in data *** rep. n. *** trascritto a *** il *** al n. gen. *** e part. ***. Per le provenienze anteriori si veda la

relazione notarile allegata, dalla quale nel ventennio non risultano acquisizioni per donazioni.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di compravendita l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in parola gravano le formalità indicate nella relazione

notarile agli atti a firma del Notaio *** e che, di seguito, si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura (relativamente ai beni in oggetto):

Trascrizioni:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE come sopra specificato.

Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA – iscritta a *** in data *** al n. Gen. *** e

Part. *** a favore: ***;

- IPOTECA VOLONTARIA – iscritta a *** in data *** al n. Gen. *** e

Part. *** a favore: ***;

- IPOTECA VOLONTARIA – iscritta a *** in data *** al n. Gen. *** e

Part. *** a favore: ***;

- IPOTECA GIUDIZIARIA – iscritta a *** in data *** al n. Gen. *** e

Part. *** a favore: *** contro: ESECUTATO;

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è

legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e

delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

A titolo indicativo, il valore catastale è il seguente:

- Appartamento: euro 40.562,45;

con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge. L'attuale normativa fiscale prevede moltiplicatori catastali differenti per le diverse imposte, pertanto il suddetto valore catastale non va utilizzato come base imponibile per il calcolo.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Medicina (BO): il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è compreso in:

- **PIANO STRUTTURALE COMUNALE CIRCONDARIO IMOLESE**

- Tav 1 2 Tav 1 2 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Ambito Urbano Consolidato (AUC), definito all'art. 5.2.3 come *“parti del territorio (ai sensi dell'art. A-10 LR 20/ 2000) totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione”*.

- Tav 2 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA'

CULTURALI E DEI PAESAGGI, Potenzialità archeologica livello 2

(art. 2.2.6);

- Tav 3 2 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E

SICUREZZA DEL TERRITORIO, Ambito di controllo degli apporti

d'acqua in pianura (art. 3.1.10);

- Tav 7 CARTA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE,

area C corrispondente alla potenzialità archeologica livello 2 di cui

alla precedente Tav 2.2 .

**• REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - SEZIONE
COMUNALE**

Art 1.2.1 – DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO URBANO

CONSOLIDATO. L'edificio ricade in un ambito consolidato AUC_A1

“Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali

la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi

aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento

e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione;

L'area esterna invece ricade in *“D_F.c - Verde pubblico attrezzato (art.*

7.3.6)” e in parte in *“Ambiti disciplinati da scheda U_29”*; in prossimità sono

rappresentate *“CP - Piste ciclo-pedonali principali di previsione (art.*

10.1.3)”.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

Il bene oggetto di procedura è costituito da unità immobiliare

all'interno di fabbricato la cui costruzione è posteriore al 1 settembre 1967

(POST '67); a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata in data

08/06/2018, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Medicina (BO) in data 28/06/2018 ed ho preso visione dei seguenti

documenti riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- **Rilascio di Concessione Edilizia n. 00/066 in data 01/07/2000** vista la domanda presentata in data 01/02/2000 al Prot. 00/01582 per “*Nuova Costruzione edifici ad uso residenziale in via San Vitale Ovest*”;

- Rilascio di Concessione Edilizia n. 01/095 in data 28/11/2001 vista la domanda presentata in data 16/11/2001 al Prot. 01/17502 per “*variante in corso d'opera conc.66/2000*”; si evidenzia che, seppur in variante al titolo abilitativo principale, gli elaborati grafici allegati alla presente pratica non rappresentano interventi edilizi per il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia;

- **Richiesta di proroga alla Concessione Edilizia n. 00/066 con domanda Prot. 9818/03 del 14/07/2003 e successiva Proroga pg. 0009994 del 17/07/2003;**

- **Denuncia di Inizio Attività pg. 0011087 del 30/07/2004** quale variante in corso d'opera alla C. E. 01/095 rilasciata in data 28/11/2001.

Secondo quanto riportato e visionato durante l'accesso agli atti, l'ultima pratica edilizia che costituisce lo stato legittimo di riferimento, ovvero la Denuncia di Inizio Attività pg. 0011087 del 30/07/2004, risulta essere priva di fine lavori e scaduta nei termini, e pertanto mancante di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità (si evidenzia a tal proposito una richiesta di abitabilità parziale di cui al Prot. 16063 del 19/10/2001 di seguito archiviata su richiesta della proprietà con comunicazione di cui al Prot. 17295 del 13/11/2001).

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato completamente arredato e pertanto non facilmente rilevabile.

Nel confronto fra lo stato legittimante (elaborato grafico allegato alla

Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. 0011087 del 30/07/2004) e lo

stato rilevato, sono emerse alcune **diffornità** riconducibili alla diversa o

successiva realizzazione di interventi nel corso degli anni o al mancato

aggiornamento degli elaborati grafici a chiusura dei lavori, in particolare:

- Diversa posizione per infissi esterni;
- Diversa posizione e larghezza per aperture interne;
- Mancata realizzazione di spalletta muraria in bagno;
- Realizzazione di spallette murarie nei locali soggiorno e camera da letto principale;
- Realizzazione di controsoffitti parziali nei locali soggiorno e camera da letto principale;
- Realizzazione di controsoffitto con altezza inferiore a 2.40m nel disimpegno;
- Realizzazione di tettoia a parziale copertura del balcone con struttura lignea ancorata su parapetto.

Il controsoffitto del disimpegno dovrà essere rimosso non potendo essere

legittimato in quanto è stata rilevata una altezza inferiore ai minimi di legge.

La tettoia realizzata per la copertura del balcone risulta sanabile esclusivamente previo verifica del rispetto della normativa vigente

(vedasi ad esempio il rispetto della potenzialità residua, della verifica sulle distanze dai confini, le necessarie verifiche tecniche e strutturali e quanto altro imposto dal regolamento comunale e dalla normativa sovraordinata).

Per le diffornità sopra elencate, ad esclusione del controsoffitto del disimpegno e premesso quanto riportato per le verifiche preliminare sulla

tettoia, si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa con adeguata pratica edilizia che, allo stato, risulta essere un Permesso di Costruire in Sanatoria (a chiusura dei lavori oggetto dell'ultima pratica legittima) ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, che prevede il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a 2.000,00 euro, oltre al pagamento di diritti di segreteria comunali, di eventuali oneri legati alle difformità, delle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per gli interventi di natura strutturale, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 2.000,00 ai € 7.000,00.

Nel caso in cui il futuro acquirente provvedesse alla demolizione della tettoia ed al ripristino dello stato legittimato del balcone, la pratica in sanatoria risulterebbe essere una *S.C.I.A. in Sanatoria* (a chiusura dei lavori oggetto dell'ultima pratica legittima) ai sensi della L.R. 23/2004 con le oblazioni, pagamenti ed oneri (economici ed amministrativi) già descritti per il caso del *Permesso di costruire in Sanatoria*.

Relativamente alle diverse altezze interne rilevate, a fronte di una scarsità di informazioni dimensionali riportate negli elaborati grafici dell'ultimo stato legittimo, è in carico della parte acquirente la verifica e la sanatoria di eventuali difformità.

Rimane inoltre a carico della parte acquirente verificare la possibilità

di applicazione dell'art. 19-BIS L.R. N. 23/2004 sulle "tolleranze esecutive"

secondo cui, come chiarito nella circolare 2018.0410371 del 05/06/2018, le

difformità "di cui ai commi 1-bis e 1-ter... devono essere rappresentate dal

tecnico progettista nell'ambito della asseverazione della legittimità dello

stato di fatto degli immobili, in occasione della successiva presentazione di

istanza di permesso di costruire, SCIA o CILA per eseguire nuovi interventi

edilizi e nel caso di presentazione della segnalazione certificata di

conformità edilizia e agibilità (SCEA) senza la realizzazione di lavori, per

unità immobiliari prive di tale attestazione."

Si evidenzia che il bene oggetto di perizia è privo di Certificato Di

Conformità Edilizi ed Agibilità e che la presentazione del titolo è a

carico del futuro acquirente, il quale, in fase di richiesta di abitabilità,

dovrà provvedere alla verifica dello stato di fatto ed alla presenza dei

requisiti minimi per il soddisfacimento dei parametri richiesti, ovvero in

caso contrario, alla verifica della sussistenza di interventi per

l'adeguamento dell'immobile al fine dell'ottenimento dell'abitabilità al

momento della richiesta secondo la normativa vigente (vedasi a titolo

esemplificativo il soddisfacimento dei requisiti illuminino-ventilanti e degli

spazi minimi).

Quanto riportato non esclude la possibilità per il futuro acquirente di

dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una

eventuale sanatoria (edilizia e sismica) per le parti comuni del

fabbricato ed in generale a quanto necessario per la regolarizzazione

urbanistica-edilizia dell'edificio e del lotto di intervento come da

concessione depositata.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco, e di ottenimento dei pareri necessari dagli enti preposti.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto a far revisionare l'Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/10/2014, codice identificativo *** dal Soggetto Certificatore *** numero di accreditamento ***, valevole sino al giorno 23/10/2024, che attesta l'immobile in **Classe Energetica F** (EP tot 244,53 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali l'appartamento è risultato arredato ed abitato dall'esecutato; si riterrà pertanto **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Si specifica che i beni mobili presenti non sono oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato è sito in via San Vitale Ovest n. 5455/I nella frazione Fossatone del Comune di Medicina (BO); l'area è distante circa 6km dal centro del Comune di Medicina e si configura come un borgo residenziale all'interno della zona agricola.

L'accesso all'edificio avviene tramite area esterna comune (con superfici a verde, in ghiaia e pavimentate), con vano scala interno senza ascensore che distribuisce l'ingresso alle unità immobiliari.

Il fabbricato, caratterizzato presumibilmente da struttura mista con tetto a falde, è composto da quattro unità residenziali disposte su due piani; i prospetti si presentano in scarso stato di conservazione con intonaco di colore chiaro che presenta setole, distacchi, dilavamenti e macchie causate da umidità di risalita dal terreno.

L'appartamento oggetto di stima è situato al civico 5455/I, al piano primo senza ascensore ed è composto da soggiorno-pranzo, due camere, due bagni (di cui uno con accesso da una camera) e disimpegno per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 81 (con altezze interne diversificate a causa della conformazione della copertura), oltre a balcone con accesso dal soggiorno di superficie lorda complessiva di ca. mq. 21: il balcone presenta aggetto in cemento e tettoia lignea con pannelli in materiale plastico trasparente a copertura della stessa.

Internamente le finiture, che appaiono per lo più quelle originarie, sono le seguenti:

- Pareti e soffitti tinteggiati;
- Pavimenti interni, battiscopa e rivestimento della cucina in ceramica;
- I bagni presentano pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; i sanitari sono ceramici di tipo a pavimento;
- Finestre con telaio in pvc a vetro camera; sistema di ombreggiamento con scuri in legno;
- Copertura della tettoia in materiale plastico trasparente con struttura

di sostegno formata da pilastri e travi in legno;

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Immergas collocata

nel soggiorno/pranzo;

- Elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio;

- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito

da due split interni (uno nella zona giorno e uno in una delle camere)

e da due macchine esterne situate sul balcone;

- Impianto elettrico in traccia.

Il grado delle finiture è di livello economico; lo stato di conservazione, tenuto conto della presenza di setole sugli intonaci e umidità in corrispondenza delle murature esterne, è da considerarsi scarso in quanto si rilevano macchie di umidità e muffe diffuse su tutte le pareti perimetrali per evidenti ponti termici.

L'abitazione è sprovvista di autorimessa e di cantina.

CONFORMITÀ IMPIANTI

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (compreso quello fognario) e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria. E' una misura convenzionale e comprende

anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in

confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici,

così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di

opportuni coefficienti correttivi:

- 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 superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali

soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se

comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;

- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani

principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;

- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10%

fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per

la quota eccedente;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

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

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola,

con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a

titolo indicativo è la seguente:

Destinazione d'uso	Piano	Superf. Lorda	Coeff.	Scm mq
Appartamento	1	ca. 81,00	100%	81,00
Balcone	1	ca. 21,00	30%	6,00
			Totale mq	87,00

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo 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 agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, 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 un'opportuna riduzione percentuale.

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, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq 1.100,00 quale valore a metro quadro per l'abitazione ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 96.000,00

Detraendo il 25% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 72.000,00

(Euro settantaduemila/00).

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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.

* * *

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;

Bologna, 03 Agosto 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.
6. Atto di provenienza.
7. Relazione Notarile (copia).
8. Attestato di Prestazione Energetica

Consegnati a parte

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)