

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 823/15

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Integrazione/Revisione

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 23.10.2017

21 giugno 2018

nominava il dott. Giorgio Sanna iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri

Laureati della Provincia di Bologna al n. 2674, con studio in Bologna Via

Marconi n. 43, Consulente Tecnico d'Ufficio e nell'udienza del 06.09.2017

gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. *Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza*

dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. relazione

notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando

immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei).

2. *Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione previa esatta*

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali accertando:

la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai fini indicati

nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente

risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti

reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita

autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed

operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica

della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o

autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità

e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti

reali parziali;

3. *Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 del c.c. 3 comma;***

4. *Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*

5. *Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*

6. *Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;*

7. *Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie*

dei manufatti e delle aree;

8. *Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: **stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.***

9. *Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;*

10. *Depositare una relazione scritta entro 45 giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tale da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.*

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del

Comune di Medicina, l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e/o

Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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 SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONDOMINIO
- 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

○ CONFORMITÀ 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 raffronto.

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 bene 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 che oscilla tra il 15% ed il 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà di un complesso immobiliare sito in Comune di Medicina, via Fiorentina n. 5429, composto da: - **magazzino** per una superficie ragguagliata di circa m² 200,00; - **abitazione** posta al piano rialzato e seminterrato per una superficie ragguagliata di circa m² 167,00 - **abitazione** posta al primo e seminterrato per una superficie ragguagliata di circa m²

177,00 – **autorimessa** al piano seminterrato della superficie di circa mq

55.00; **pollai** e **tettoia**. Oltre ad ampia area cortiliva di circa m² 1.800,00.

Le unità immobiliari risultano essere non conformi allo stato legittimo così anche le planimetrie catastali, con regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare in parola è distinto al Catasto Fabbricati del

Comune di Medicina beni intestati a:

1. Proprietaria per 1/1 (ESECUTATA)

Foglio 38

○ map. 69 sub 3, Zona Censuaria -, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 8,0 vani, (abitazione), via Fiorentina n. 5429, Piano T-S;

2. Proprietaria per 1/1 (ESECUTATA)

Foglio 38

○ map. 69 sub 4, Zona Censuaria -, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 8,0 vani, (abitazione), via Fiorentina n. 5429, Piano 1-S1;

3. Proprietaria per 1/2 (ESECUTATA)

Proprietaria per 1/2 (ESECUTATA)

Foglio 38

○ map. 69 sub 1 Bene Comune non Censibile;

○ map. 69 sub 2 Bene Comune non Censibile;

○ map. 69 sub 6, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 45 m², (autorimessa), via Fiorentina n. 5429, Piano S1;

○ map. 69 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria C/7, Classe U, consistenza 36 m², (tettoia), via Fiorentina n. 5429, Piano T;

o map. 69 sub 9, Zona Censuaria - Categoria D/10, Classe 1,

consistenza - m², (Magazzino), via Fiorentina n. 5429, Piano T;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

È presente impianto fotovoltaico ubicato in copertura della porzione a magazzino con attrezzature di scambio con gestore rete elettrica all'interno dello stesso. Convenzione GSE con soggetto terzo privo di contratto d'uso della superficie.

Tale impianto non fa parte dell'immobile posto in vendita. Dovrà essere fatto rimuovere a carico dell'aggiudicatario.

CONDOMINIO

Non è costituito Condominio.

CONFINI

Beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili siti a Medicina (BO) in via Fiorentina n. 5429 appartengono a:

1. Proprietaria 1/1 (ESECUTATA)

2. Proprietaria 1/1 (ESECUTATA)

3. Proprietaria 1/1 (ESECUTATA)

Proprietaria 1/1 (ESECUTATA)

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita del notaio dott. Masi Degli Uberti, in data 02-11-2004 rep. n. 56217, trascritto a Bologna in data 18-11-2004 al n. 40637 del registro particolare, l'esecutata, acquistava le proprietà dei beni descritti al punto 1 e la proprietà di 1/2 descritti al punto 3, con atto di compravendita del notaio dott. Masi Degli Uberti, in data 02-11-2004 rep. n. 56217, trascritto a Bologna in data 18-11-2004 al n. 40638 del registro particolare, l'esecutata, acquistava le proprietà dei beni descritti al punto 2 e la proprietà di 1/2 descritti al punto 3, tutti oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto le esecutate dichiarano di essere libere da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati come da relazione notarile:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria concessione di euro 540.000,00 iscritta in Bologna in data 18 novembre 2004 al n. 14232 particolare gravante gli immobili in oggetto, a favore della Banca Popolare Dell'Emilia Romagna Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Modena (domicilio ipotecario eletto in Modena, via San Carlo n. 8/20), codice fiscale 01153230360, contro e sopra**

generalizzate, a garanzia di un mutuo di euro 300.000,00 a rogito

dottor Raffaello Masi Degli Uberti, notaio in Medicina, in data 2

novembre 2004 rep. N. 56218/10630;

- Ipoteca volontaria di euro 54.000,00 iscritta a Bologna in data 19

novembre 2007 al n. 16929 particolare, gravante gli immobili in

oggetto, a favore della Banca Popolare Dell'Emilia Romagna

Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Modena

(domicilio ipotecario eletto in Modena, via San Carlo n. 8/20),

codice fiscale 01153230360, contro e sopra

generalizzate, a garanzia di un mutuo di euro 30.000,00 a rogito

dottor Angelo Guerrini, notaio in Bologna, in data 12 novembre

2007 rep. N. 45663/13421

- Ipoteca giudiziale di euro 200.000,00 (capitale euro 168.837,18)

iscritta a Bologna in data 5 dicembre 2014 al n. 6730 particolare,

gravante gli immobili in oggetto, a favore di Banca di Credito

Cooperativo della Romagna Occidentale Soc. Coop. A Resp. Lim.

Con sede in Castel Bolognese (domicilio ipotecario eletto c/o studio

avv. Bernardi S. via Naviglio 14 Faenza), codice fiscale

00068200393, contro le e sopra generalizzate, derivante

da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna rep. N. 1880 del

14 novembre 2014 (richiedente avvocato Stefano Bernardi, via

Naviglio 14, Faenza).

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il giorno 8 gennaio

2016 al n. 290 particolare, contro e sopra generalizzate,

a favore della Banca Popolare Dell'Emilia Romagna Soc. Coop.

Con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, gravante i beni in

oggetto, in forza del verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il

Tribunale di Bologna rep n. 9914 del 22 dicembre 2015

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Medicina risulta quanto segue.

Il complesso immobiliare sito in via Fiorentina n. 5429, la cui
costruzione è anteriore all'anno 1967, è stato edificato in forza dei seguenti
provvedimenti rilasciati dal Comune di Medicina:

- Licenza di Costruzione N. 84/1964
- Certificato di Abitabilità N. 84/1965
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.51/1986
- Certificato di abitabilità N. 2155/86;
- Comunicazione di Intervento n. 0004616

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state
riscontrate difformità riassumibili in:

Abitazioni:

diversa distribuzione degli spazi interni;

creazione di un bagno al piano seminterrato;

variazioni prospettiche;

demolizione di scala esterna.

chiusura di terrazzo con aumento di superficie utile.

Uso improprio dell' autorimessa.

Capannone:

diversa distribuzione degli spazi interni: creazione di muri divisorii;

creazione di un bagno;

variazioni prospettiche.

demolizione di porzione di magazzino in aderenza e tettoia.

Ai fini della regolarità edilizia si dovrà quindi procedere all' adeguamento funzionale dell' abuso e alla presentazione di una S.C.I.A. per la regolarizzazione delle modifiche interne riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria.

I costi a carico dell' aggiudicatario, potranno essere quantificati solo in sede di predisposizione della pratica edilizia in sanatoria, tuttavia, **a titolo puramente indicativo e non esaustivo**, gli oneri e le relative sanzioni potranno ammontare da €5.000 ad €10.000, con esclusione dei costi tecnici, degli eventuali interventi per ripristini e per adeguamenti strutturali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' immobile posto al piano rialzato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 24.01.2018, codice identificativo 02716-005526-2018, valevole sino al giorno 24.01.2028, redatto dal geom. Luca Bonafè, numero di accreditamento 2716. Nel predetto certificato si attesta che l' immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G**.

L' immobile posto al piano primo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 24.01.2018, codice identificativo 02716-005528-2018, valevole sino al giorno 24.01.2028, redatto dal geom. Luca

Bonafè, numero di accreditamento 2716. Nel predetto certificato si attesta

che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G.**

Il capannone è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 24.01.2018, codice identificativo 02716-005531-2018, valevole sino

al giorno 24.01.2028, redatto dal geom. Luca Bonafè, numero di

accreditamento 2716. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile

oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato dalle esecutate e dalla loro famiglia.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è costruito con struttura mista e tamponamenti in muratura di laterizio, coperto a falde e a botte nel capannone e si eleva fino a 2 livelli fuori terra e uno seminterrato.

Il capannone è così composto: magazzino, w.c. e locali deposito

Il grado delle finiture è normale:

○ Pareti intonaco tinteggiato e ceramiche

○ Pavimenti:

• Magazzino Battuto di cemento

• Bagno Ceramica

• Depositi Ceramica

Abitazione piano rialzato-seminterrato è così composta: ingresso soggiorno, cucinotto, tinello, 4 camere, disimpegno, bagno e terrazzo oltre a cantina al piano seminterrato;

Abitazione piano primo-seminterrato è così composta: ingresso

soggiorno, cucinotto, tinello, 4 camere, disimpegno, bagno, 2 terrazze oltre a

2 cantine al piano seminterrato;

Il grado delle finiture è normale:

- Pareti intonaco tinteggiato e ceramiche
- Pavimenti:
 - camere Palladiana
 - Bagni ceramica
- Porte interne legno laccato
- Serramenti finestre Legno verniciato e vetro semplice
- Bagni con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- Impianti:
 - elettrico sottotraccia
 - riscaldamento Impianto centralizzato

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 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.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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 per le unità immobiliari

esaminate 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 superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o

assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità

immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e

con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): -

nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per

la quota eccedente mq 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani

principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli

principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq

25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la

stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL BENE

Negozi

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale
Magazzino	200,00	1.00	<u>circa mq 200,00</u>

Totale			<u>circa mq 200,00</u>
---------------	--	--	-------------------------------

Abitazione Rialzato	160,00	1.00	circa mq 160,00
---------------------	--------	------	-----------------

Cantine	24,00	0.25	circa mq 6,00
---------	-------	------	---------------

Terrazze	6,00	0.30	<u>circa mq 1,80</u>
----------	------	------	----------------------

Totale			<u>circa mq 167.80</u>
---------------	--	--	-------------------------------

Abitazione primo	154,00	1.00	circa mq 154,00
------------------	--------	------	-----------------

Cantine	50,00	0.25	circa mq 12,50
---------	-------	------	----------------

Terrazze	25,00	0.30	circa mq 7,50
----------	-------	------	---------------

Terrazze	35,00	0.10	<u>circa mq 3,50</u>
----------	-------	------	----------------------

Totale			<u>circa mq 177.50</u>
---------------	--	--	-------------------------------

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ca mq	544,00	
---	--------------	---------------	--

Autorimessa	55,00	1.00	<u>circa mq 55,00</u>
-------------	-------	------	-----------------------

Totale			circa mq 55,00
---------------	--	--	-----------------------

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 agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 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 *definita tra il 15% e il 30%*.

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.

I valori unitari che seguono 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 della FIAIP*).

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di

poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento

considerando un unico lotto vista la conformazione tipologica e la situazione

non legittima dell'intero complesso immobiliare, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto

di Procedura Esecutiva:

LOTTO UNICO

Abitazioni e magazzino $m^2 544,00 \times \text{€}m^2 700,00 = \text{€ } 380.800,00$

Autorimessa $m^2 55,00 \times \text{€}m^2 350,00 = \text{€ } 19.250,00$

Totale $\text{€ } 400.050,00$

La valorizzazione espressa per il complesso immobiliare in cifra tonda, è

determinata in €400.000,00.

Si detrarà il 25% del valore stimato pari a € 100.000,00 per tenere conto

della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 400.000,00

Percentuale di abbattimento circa 25 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 300.000,00

(euro trecentomila/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

Bologna 21 giugno 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. Giorgio Sanna)

Allegati:

- Vedi Relazione Tecnica iniziale