

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. ***
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 21/01/2019</u>
	PREMESSA	<u>Ore 11:00</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:	<u>LOTTO UNICO</u>
	○ 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 *** trascritto 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 CASTELLO D'ARGILE (BO):*

1) Foglio **24** - Map. **610** - Sub. 15 - Cat. **A/3 abitazione di tipo economico**,

Consistenza 3 vani – Via Monsignore Vincenzo Gandolfi n.20 – piano 2.

Si evidenzia che a piè pagina della nota di trascrizione sono indicate le

comproprietà pro-quota delle parti dell'edificio comuni a norma di legge,

uso, destinazione e titolo, per le quali si rimanda al successivo paragrafo

“ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU”.

Tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, della

appetibilità di ciascun bene, al fine di rendere più competitiva la gara **il**

sottoscritto ritiene di poter facilitare la vendita dei beni procedendo alla

composizione di unico lotto.

* * *

- LOTTO UNICO -

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di una porzione di fabbricato posta nel Comune di

Castello d'Argile (BO) in Via Monsignore Vincenzo Gandolfi n.20,

costituita da un **appartamento** al piano secondo con ascensore composto da:

ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno per

una superficie lorda complessiva di ca. mq. 46, oltre a un balcone con

accesso dal soggiorno per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 6.

Dalle operazioni di rilievo è emerso che l'unità residenziale dispone

di unica camera da letto con superficie inferiore ai 14mq (vedasi il paragrafo

successivo “CORRISPONDENZA EDILIZIA”).

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico

dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta attualmente così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile (BO), bene

intestato a:

ESECUTATA – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

a) Foglio **24** - Mapp. **610** - Sub. **15** - Cat. **A/3**, Classe 2 - Consistenza 3

vani – Superficie Catastale totale 50 mq - Rendita 216,91 euro – Via

Monsignore Vincenzo Gandolfi n.20, piano 2;

Si evidenzia che l'elaborato grafico catastale non è corrispondente allo stato

rilevato e che ogni onere per l'eventuale aggiornamento catastale del bene

(nel caso anche la consistenza superficiale) 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 e regolamento condominiale.

Dall'atto di compravendita con cui l'esecutata ha acquistato l'unità

immobiliare si legge che: *“E'compresa nella presente compravendita la*

comproprietà pro quota delle parti dell'edificio comuni a norma di Legge,

uso, per destinazione e titolo, ed in particolare:

- *B.C.N.C. – corte comune ai Sub. 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-*

20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del mappale 610

individuata al Foglio 24 mappale 610 sub 1 – Via Monsignor

Gandolfi – piano S1;

- *B.C.N.C. – corte comune ai Sub. 9-10-11-12-13-14-15-16 del mappale 610 individuata al Foglio 24 mappale 610 sub 6 – Via*

Monsignor Gandolfi – piano T;

- *B.C.N.C. – vialetto, scale ingresso, vano scala, ascensore comune ai Sub. 11-12-13-14-15-16-28 del mappale 610 individuati al Foglio 24 mappale 610 sub 7 - Via Monsignor Gandolfi – piani S1-T-1-2”*

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 e dal regolamento condominiale.

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, da alienazione e di natura condominiale. Si rimanda al paragrafo Atti Pregiudizievole per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola.

Si rimanda al paragrafo "Indagine amministrativa" per un completo inquadramento sulle tutele e sui vincoli presenti per l'edificio in esame.

Fermo quanto sopra, l’immobile oggetto di pignoramento è soggetto ad **amministrazione condominiale**, e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale, attualmente affidata allo Studio ***, che ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni in data 24/10/2018:

- m/mi generali di competenza u.i. in oggetto m/mi 42,60/1000
- Spese generali annue di gestione dell’immobile ca.:

preventivate dal 01/09/18 al 31/09/19

1.229,63€

- Spese condominiali insolute al 24/10/2018:

994,16€

- Spese straordinarie già deliberate in assemblea

/

CONFINI

Dall'atto di compravendita si legge che l'unità residenziale confina con ragioni ***, ragioni ***, parti comuni salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale il bene risulta in proprietà di:

ESECUTATA – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA DEL BENE

Si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà tramite Atto di compravendita a rogito Notaio *** in data *** repertorio n. *** trascritto a *** il *** al n. *** particolare. 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'esecutata ha dichiarato di essere coniugata e di versare in regime di separazione dei beni.

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 – iscritta il *** al n. *** particolare a favore: *** contro:

ESECUTATA.

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

favore: *** contro: ESECUTATA (terza datrice di ipoteca) a

garanzia di apertura di credito concessa al signor ***;

Si evidenzia inoltre la presenza di CONVENZIONE URBANISTICA

EDILIZIA stipulata con il Comune di Castello d'Argile con atto a ministero

Notaio *** in data *** repertorio n. *** trascritta a *** l'***al n. ***

particolare.

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 25.053,11;

Il valore catastale dovrà essere calcolato a seguito

dell'aggiornamento catastale, 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 Castello d'Argile (BO): il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è compreso in:

- **PIANO STRUTTURALE COMUNALE:**

- *Tav 1 - SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE – art. 23 Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A).*

- *Tav 2 - CARTA UNICA DEL TERRITORIO – l'edificio non è soggetto a particolari vincoli, si segnala soltanto il passaggio di un elettrodotto di media tensione con cavo interrato nelle aree stradali limitrofe;*

- *PERICOLOSITÀ SISMICA: TAVOLA COMUNALE DELLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI – TAV 1 – ZONE OMOGENEE: SINTESI DEI LIVELLI DI APPROFONDIMENTO DA ESPLETARE (DAL 112/2007): aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello).*

- *MICROZONAZIONE SISMICA SEMPLIFICATA (DAL 112/2007) – TAV2 – zona omogenea 3.*

- *CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE – ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAV 2. Classe II e fascia A*

territoriale di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali. Dalle

NTA di zonizzazione acustica si riscontra che nelle classi II rientrano

le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare

locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di

attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali

con valori limite di emissioni ad esse correlati; dalle stesse norme si

evince che il bene ricade all'interno di una fascia di rispetto acustica

di pertinenza dell'infrastruttura stradale limitrofa.

• **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

- *DISCIPLINA DEL TERRITORIO – TAV 2 – Ambiti urbani*

consolidati di maggiore qualità insediativa AUC-A3 (Art. 22): Tale

ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente

formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani

particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla

presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto

pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde

pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e

ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.

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

24/09/2018, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Castello d'Argile (BO) in data 23/10/2018; ho preso visione dei seguenti

documenti riguardanti il fabbricato e l'unità immobiliare in oggetto:

- **Convenzione Urbanistica Edilizia** stipulata con il Comune di Castello

d'Argile con atto a ministero Notaio *** in data *** repertorio n. ***

trascritta a *** l'**** al n. *** particolare;

- **Concessione edilizia n. 100/98 rilasciata il 15/07/1998 al prot. N.**

7099 a seguito di domanda prot. 5861 del 13/06/1998 per “*costruzione*

di un edificio per complessivi n.12 appartamenti nel terreno/fabbricato

ubicato in: Comparto di Espansione Residenziale C2 Est, ambito

progettuale A4 – Castello D'Argile (BO)”;

- Sanatoria prot. N. 6045 del 01/06/2000 per “*opere eseguite in difformità*

alla concessione 100/1998 consistente in aumento di unità abitative”: **la**

pratica è da ritenersi inefficace (così come confermato dall'Ufficio

Tecnico durante l'accesso agli atti) in quanto archiviata a seguito di

richiesta dell'intestatario prot. N. 2547 del 09/03/2001;

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 28/2001 rilasciata il 28/03/2001**

al prot. N. 3388 a seguito della richiesta prot. N. 2550 del 09/03/2001

per “*realizzazione in difformità dalla concessione edilizia n. 100/98 di*

edificio uso civili abitazioni, consistente nella realizzazione di n°4 unità

immobiliari ulteriori rispetto a quelle previste”;

- **Certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato in data**

12/03/2007 al prot. 2868.

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è stato rilasciato in

quanto, come desumibile dal relativo protocollo, è stato “*accertato che i*

lavori sono stati ultimati in data 09/03/2001 ed eseguiti in conformità al

progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nei seguenti titoli

abilitativi: Concessione Edilizia n. 100/98...e Concessione Edilizia in

Sanatoria n.28/01..”. Si evidenzia che, durante l’accesso agli atti del

23/10/2018, non è stato possibile visionare gli elaborati grafici relativi alla

Concessione edilizia in sanatoria n. 28/2001 in quanto non presenti nel

relativo fascicolo cartaceo: per quanto riportato ed a seguito di confronto

con l’Ufficio Tecnico, la verifica della corrispondenza dello stato di fatto

rilevato è stata effettuata rispetto all’elaborato planimetrico catastale allegato

alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Qualora il Comune, o il futuro acquirente, dovesse fornire elaborati grafici

relativi a pratiche e/o documentazione di natura edilizia che possa

comprovare e diversificare lo stato legittimo dei beni oggetto di perizia (in

tal caso la Concessione edilizia in sanatoria n. 28/2001), lo stato rilevato

dovrà essere confrontato, ed eventualmente sanato, a seguito di analisi della

nuova documentazione legittimante.

Durante il sopralluogo l’immobile è risultato abitato, completamente

arredato e pertanto non facilmente rilevabile.

L’elaborato catastale (privo di qualsiasi informazione dimensionale e

superficiale dei singoli vani) risulta **difforme** a quanto rilevato per la

presenza di lesene e inspessimenti dei muri nell’ambiente soggiorno e

nell’ambiente bagno.

Risulta possibile la regolarizzazione amministrativa con adeguata pratica

edilizia che, allo stato, risulta essere una *CILA a sanatoria* ai sensi della L.R.

23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento di una oblazione pari a

1.000,00 euro, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, oltre alle

spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione

tecnica asseverata necessaria (eventualmente anche di tipo strutturale o

impiantistica) a corredo della pratica da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 2.000,00 ai € 4.000,00.

Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 *“la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere”*.

Dalle operazioni di rilievo è emerso che l'unità residenziale dispone di unica camera da letto con superficie inferiore ai 14mq: il Decreto Ministeriale del 5 Luglio 1975 enuncia che *“Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.”*, pertanto, secondo quanto riportato, allo stato attuale l'immobile non dispone di stanza da letto avente superficie minima per due persone. L'acquirente, in caso di presentazione di pratica edilizia o di eventuale richiesta di aggiornamento dell'abitabilità a suo carico, 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).

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.”

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.

È comunque a carico dell’aggiudicatario la regolarizzazione degli
immobili 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.

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 16/11/2013, codice identificativo
 *** dal Soggetto Certificatore *** numero di accreditamento ***, valevole
 sino al giorno 16/11/2023, che attesta l’immobile in **Classe Energetica F**
 (EP tot 137,93 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, il bene è risultato

arredato ed occupato dall'esecutata; si specifica che i beni mobili presenti non sono oggetto di pignoramento.

Per quanto esposto i beni si riterranno **LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato è sito in Via Monsignore Vincenzo Gandolfi n.20 nel Comune di Castello d'Argile (BO): l'area, distante circa 600 m in linea d'aria dal centro del comune, è tipicamente residenziale, servita dalla viabilità principale interna al Comune e presenta nelle prossimità servizi commerciali ed ampio parcheggio.

L'edificio è composto da quattro livelli di cui il primo piano, parzialmente interrato, adibito ad autorimesse; i prospetti si presentano in sufficiente stato di conservazione, seppur tenendo conto di alcune setole e dell'usura delle finiture. I fronti sono in mattone faccia a vista intervallato da elementi in calcestruzzo a vista o intonaco tinteggiato. Dalla strada si accede tramite scala esterna (priva di servoscala) al portone di ingresso al vano scala condominiale munito di ascensore (pareti del vano scala oggetto di manutenzione ordinaria durante le operazioni di sopralluogo).

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano secondo, raggiungibile anche con ascensore, ed è composto, conformemente con quanto riportato nell'ultimo elaborato catastale, da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno di distribuzione al bagno (illuminato da lucernario) ed alla camera da letto (vano con superficie inferiore ai 14mq,

vedasi paragrafo “*CORRISPONDENZA EDILIZIA*”).

La superficie lorda complessiva dell'unità residenziale è di ca. mq 46,00 oltre ad un balcone di ca. mq 6,00 e l'altezza interna è di ca. 2,70 m.

L'unità immobiliare internamente è caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pareti e soffitti tinteggiati ed intonacati;
- Pavimenti interni in ceramica per tutti gli ambienti, seppur di diversa tipologia; battiscopa in legno;
- Nel bagno ed angolo cottura sono presenti localizzati rivestimenti ceramici;
- Sanitari in ceramica;
- Le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili in materiale plastico;
- La porta di accesso è blindata;
- Balcone con parapetto in calcestruzzo e partizione con ringhiera in metallo, pavimenti in ceramica;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori di color bianco; la caldaia marca Baltur è situata nel soggiorno nei pressi della nicchia a ridosso dell'accesso;
- Impianto elettrico in traccia;
- L'appartamento non è dotato di impianto di condizionamento.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente: si rilevano setole e sbeccature sugli intonaci e tracce di umidità, seppur minime, in corrispondenza del soffitto. Le finestre

necessitano di manutenzione a causa dell'esfoliazione dello strato protettivo esterno del legno.

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.	Scc mq
Appartamento	secondo	ca. 46,00	100%	46,00
Balcone	secondo	ca. 6,00	30%	2,00
			Totale mq	48,00

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 1.400,00 quale valore a metro quadro per l'abitazione ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 67.000,00

DETRATTE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 1.000,00

TOTALE € 66.000,00

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

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € **50.000,00**

(Euro cinquantamila/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, 14 Dicembre 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)