

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.125/19

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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 SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 aprile 2019,

registro generale n. 16499, registro particolare n. 11157.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell'Emilia, Provincia

di Bologna al:

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 3 graffato al sub 4, via Cesare Maltoni n. 8,

piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale:

133 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 117 mq; rendita

catastale: € 688,18;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 12, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 13, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

- Appartamento al piano terra di un complesso plurifamiliare. Entrando dal vano scala condominiale si accede all'appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura che porta a due disimpegni, il primo che conduce ad un piccolo ripostiglio ed ad un servizio, il secondo invece porta alla zona notte dotata di due camere, un guardaroba ed un servizio. È presente una corte esclusiva che circonda l'appartamento e al piano interrato si trovano i due garage e le due

Silvia Platti
Architetto

cantine di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Terreni del Comune di Ozzano**

dell'Emilia, Provincia di Bologna al:

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 3 graffato al sub 4, via Cesare Maltoni n. 8,

piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale:

133 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 117 mq; rendita

catastale: € 688,18;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 12, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 13, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei

verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da rogito di compravendita nella vendita: *"è compresa la*

comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge,

titolo e destinazione e in particolare dei seguenti enti:

– *percorso perdonale, distinto al sub. 21;*

– *locale contatore, distinto con il sub. 22;*

Silvia Platti
Architetto

- vano scala, distinto con il sub. 23;
- ascensore, distinto con il sub. 24;
- porzione di corsello, distinto con il sub. 27;
- porzione di rampa, distinto con il sub. 28;
- corsello comune, distinto con il sub. 29;
- porzione di corte, distinto con il sub. 30;
- corridoio comune, distinto con il sub. 25;
- corridoio comune, distinto con il sub. 26;
- centrale termica, distinto con il sub. 31.

Il bene in oggetto si intende venduto ed acquistato a corpo, nello stato in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente che dichiara di avere ispezionato e di non aver nulla da eccepire in proposito, con ogni inerente diritto, uso, azione, ragione, pertinenza, servitù se e come abbiano legale ragione di esistere, e segnatamente con i diritti, comunioni, obblighi e servitù derivanti dallo stato di condominio in cui si verrà a trovare il fabbricato, con quelli richiamati o costituiti con il citato atto di provenienza recante anche Convenzione stipulata tra la parte venditrice ed il Comune di Ozzano dell'Emilia che la parte acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia in precedenza, ed in particolare per quanto concerne gli articoli 8 (Determinazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi), 9 (Destinazione degli alloggi), 10 (Determinazione dei canoni di locazione), 13 (Assegnazione alloggi in locazione), 12 (Criteri per l'aggiornamento dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione), 13 (Requisiti degli assegnatari degli alloggi e dei beneficiari dei contratti di locazione) e 14 (Durata del vincolo a edilizia convenzionata).”

VINCOLI ED ONERI

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano costruiti, così come il resto della palazzina, in forza di una Convenzione Urbanistica sottoscritta tra il Costruttore e il Comune di Ozzano dell'Emilia, stipulata in data 26 settembre 2007, repertorio n.117.563 raccolta n. 24.957.

La convenzione all'art. 9 specifica che *“Gli alloggi costruiti dal concessionario sono destinati ad essere ceduti ad imprese insediate nel territorio del Comune di Ozzano dell'Emilia per la successiva locazione a lavoratori dipendenti “extraterritoriali””*.

L'art. 10 indica le modalità di determinazione del canone di locazione corrisposto dal lavoratore beneficiario che *“dovrà essere determinato in percentuale al valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi da parte dei soggetti attuatori, con un massimo del 4,5% del PICA della presente convenzione. Il PICA sarà aggiornato, per il calcolo dei canoni successivi al primo, sulla base dell'indice nazionale del costo di costruzione calcolato dall'ISTAT. In ogni caso il canone non potrà superare quello previsto negli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni sindacali in esclusivo riferimento all'Art. 2, comma 3, L. 9/12/1998, n. 431.”*

L'articolo 11 definisce le modalità di assegnazione degli alloggi in locazione indicando che: *“Le imprese assegnatarie degli alloggi destineranno gli stessi in locazione a canone contenuto ai propri dipendenti in possesso dei requisiti nei punti successivi, per una durata di 15 anni. Il contratto di locazione, di durata triennale, sarà redatto in base a quanto previsto negli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni sindacali in esclusivo riferimento all'Art. 2, comma 3, L. 9/12/1998, n. 431, fatte salve le*

Silvia Platti
Architetto

condizioni di miglior favore, e comunque potrà essere stipulato unicamente

a condizione della precedente costituzione del rapporto di lavoro con

l'azienda assegnataria dell'alloggio.

Prima della scadenza dei 15 anni di locazione, l'alloggio può essere venduto

solo ad aziende aventi una propria sede operativa nel comune di Ozzano

dell'Emilia risultante dalle comunicazioni alla C.C.I.A.A. ed effettivamente

operante, le quali subentreranno nella proprietà dell'alloggio assumendo

tutte le obbligazioni previste dalla convenzione operativa nei confronti del

comune di Ozzano dell'Emilia e dei dipendenti locatari degli alloggi.

I dipendenti dell'azienda assegnataria degli alloggi, beneficiari del contratto

di locazione, mantengono Comunque il diritto alla locazione dell'alloggio

loro destinato, fino al mantenimento del posto di lavoro nell'azienda

cedente, o nell'azienda acquirente; venuto meno il rapporto di lavoro la

parte locatrice ha facoltà di recedere dal contratto di locazione in essere

prima della scadenza utile.

Il contratto di locazione del dipendente beneficiario, essendo funzionalmente

legato al rapporto di lavoro subordinato, non decadrà dunque al momento

dell'interruzione del suddetto rapporto di lavoro, ma, previa rituale disdetta

se del caso anche ex Art. 3, L. 9/12/1998, n. 431, per la prima scadenza

triennale successiva alla circostanza suddetta.”

L'articolo 12 della convenzione stabilisce i criteri per l'aggiornamento dei

prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabilendo che: “*dopo la stipula*

della convenzione, i prezzi di cessione determinati con le modalità definite

nei precedenti articoli sono suscettibili di periodiche variazioni con

frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali Istat del

Silvia Platti
Architetto

costo di costruzione nazionale intervenuti, per la cessione degli alloggi e in

relazione agli indici Istat, indice dei prezzi al consumo per le famiglie di

operai e impiegati indice nazionale, per i canoni di locazione.

Nei singoli contratti di locazione, invece, sarà inserita la clausola di

aggiornamento del canone ex Art. 1, comma 9, D.M. 30/12/2002.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di

locazione è nulla per la parte eccedente e comporterà per il percipiente

l'applicazione di una penale a favore dell'amministrazione comunale pari al

50% dell'importo percepito indebitamente.”

Nell'articolo 13 vengono stabiliti i requisiti degli assegnatari degli alloggi e

dei beneficiari dei contratti di locazione: “a) requisiti delle imprese: le

imprese acquirenti gli alloggi da destinare alla locazione ai propri

dipendenti, devono avere almeno una sede operativa nel comune di Ozzano

dell'Emilia risultante dalle comunicazioni alla C.C.I.A.A. ed effettivamente

operante ed avere alle dipendenze lavoratori in possesso dei requisiti

necessari per risultare beneficiari degli alloggi in locazione a canone

contenuto.

b) requisiti dei dipendenti beneficiari degli alloggi in locazione: i lavoratori

beneficiari degli alloggi in locazione a canone contenuto devono essere sia

dipendenti di imprese aventi una propria sede nel comune di Ozzano

dell'Emilia, che in possesso dei requisiti previsti dall'Art. 15, L.R. 8/8/2001,

n. 24 per l'accesso all'E.R.P. e dalle norme ad esso attuative, fra le quali la

Delibera C.R. 12/02/2002, n. 327 e successive modifiche ed integrazioni.

È vietata la locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro

della sua famiglia con lui convivente o a carico.

Silvia Platti
Architetto

Nell'articolo 14 è indicata la durata del vincolo a edilizia convenzionata; si

stabilisce che: *“gli alloggi realizzati nei termini stabiliti dalla presente*

convenzione restano ad essa vincolati per un periodo di 15 anni dal rogito

del contratto di assegnazione dell'alloggio. I trasferimenti in proprietà degli

alloggi entro 15 anni previsti dalla presente convenzione dovranno avvenire

ad un prezzo determinato rivalutando il prezzo di prima assegnazione di una

quota corrispondente all'incremento percentuale degli indici mensili Istat

del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intercorso dalla data

della firma della presente convenzione e la data del rogito di trasferimento.

Le parti acquirenti le aree si impegnano ad inserire in tutti gli atti di

assegnazione delle singole unità immobiliari le loro pertinenze così come

definite nei precedenti articoli e le parti comuni, le clausole limitative all'uso

e godimento previste dalla presente convenzione.

Le stesse clausole dovranno essere richiamate dalle aziende assegnatarie

degli alloggi nei contratti di locazione.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse

clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli

assegnatari degli alloggi e loro aventi titolo.

Allo scadere dei quindici anni i vincoli e le obbligazioni di cui agli articoli 9

e seguenti decadono.”

Ne risulta quindi che, nel caso in cui l'acquirente volesse rivendere e/o

affittare l'immobile prima della scadenza naturale della convenzione,

dovranno essere rispettati gli i criteri e le modalità, pena l'annullamento

dell'atto sottoscritto.

CONFINI

Silvia Platti
Architetto

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari confina a nord con via

Cesare Maltoni, ad est e ovest con altri fabbricati e a sud con via Giovanni

XXIII.

PROPRIETA'

Soggetto esecutato, proprietà piena:

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 3 graffato al sub 4, via Cesare Maltoni n. 8,

piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale:

133 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 117 mq; rendita

catastale: € 688,18;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 12, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25;

-Foglio 28, Mappale 450, sub. 13, via Cesare Maltoni n. 8, piano S1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale: 23 mq;

rendita catastale: € 133,25.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di Compravendita del Notaio Dott. [...omissis...], notaio iscritto

nel Ruolo del Collegio Notarile di Bologna, in data 06 dicembre 2010,

repertorio n. 62326, raccolta n. 18614, trascritto a Bologna il 09/ dicembre

2010 n. 55350 art. 33706 e registrato a Bologna il 07 dicembre 2010 n. 1T

15986.

Successivamente, con un Verbale di Assemblea redatto davanti al Notaio

Dott. [...omissis...] del 19 febbraio 2013, repertorio n. 64045, raccolta n.

19744, registrato a Bologna il 12 marzo 2013 serie 1T n. 4165, viene

trasferita la sede sociale da Bologna al Comune di Ozzano.

Silvia Platti
Architetto

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: trattasi di srl

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria** .../..;
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** .../..;
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** .../..;
- **Ipoteca giudiziale** .../..;
- **Pignoramento immobiliare** .../...

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Oneri derivanti dalla Convenzione Urbanistica in essere nel caso di vendita e/o affitto.**

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso immobiliare edificato con Permesso di Costruire del 17/10/2007 P.G. 37494 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale.

Silvia Platti
Architetto

Successivamente il 21/09/2009, è stata presentata una Denuncia di Inizio

Attività del per variante finale in corso d'opera, P.G. 31725.

In data 13/11/2009 P.G. 37941 è stata presentata la Scheda Tecnica

Descrittiva. È stato eseguito un sopralluogo, con relativo verbale P.G. 40130,

il 15/12/2010, inoltre, risultando la documentazione completa, è stato

rilasciato il Certificato di Conformità a far data dal 15/12/2010.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,

l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal

punto di vista catastale per piccole difformità quali la presenza di

contropareti e controsoffitti in cartongesso e la diversa dimensione degli

infissi esterni.

Tali difformità rientrano comunque nella definizione di tolleranze di cui

all'art. 19 bis c.1 della L.R. 23/2004 e s.m.i. e potranno quindi essere

evidenziate e legittimate senza la presentazione di un'apposita pratica

edilizia in sanatoria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

06 dicembre 2010, codice identificativo 01206-94514-2010-rev01, dall'Ing.

Annalisa Vincelli, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 06

dicembre 2020. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica B.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta

occupato con contratto di affitto.

Il contratto è stato stipulato in data 04/03/2011 e registrato all'Ufficio

Silvia Platti
Architetto

Agenzia delle Entrate di Bologna 3 il 15/03/2011 al n. 2345.

Il contratto è valevole sino al 03/03/2015 e può essere rinnovato di diritto per altri 4 anni.

Il 02/01/2019 le parti hanno concordato le nuove condizioni di locazione ed hanno confermato il contratto stesso che quindi resta valido per il rinnovo automatico per i successivi 4 anni 2019-2023.

La disdetta alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno 6 mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla scadenza della locazione.

Il recesso da parte del conduttore, per gravi motivi, può essere fatto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con A/R con almeno 6 mesi di preavviso.

Il canone è pari a 6.600 euro da corrispondere in 12 rate da 550 euro al 4 di ogni mese.

Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma la scrivente ha determinato che il canone attualmente pagato dall'inquilino risulta congruo.

Si sottolinea però che il canone e il contratto stesso non sono stati redatti secondo le modalità previste dalla Convenzione Urbanistica e dovrà quindi essere valutata la sua effettiva regolarità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano terra, inserito in un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'immobile

Silvia Platti
Architetto

è situato nel comune di Ozzano dell'Emilia, in via Cesare Maltoni 8.

L'edificio residenziale nel suo complesso per tre piani fuori terra a cui aggiungere il piano mansardato e comprende anche il piano interrato dove sono ubicate cantine e garage.

L'unità immobiliare in oggetto è al piano terra. Entrando dall'ingresso condominiale si accede al vano scala comune. Entrando per la porta di ingresso si entra nel soggiorno con angolo cottura a vista. Procedendo un primo disimpegno porta ad un piccolo ripostiglio ed ad un servizio – dotato di sanitari, doccia e lavandino – mentre un secondo disimpegno conduce alla zona notte dotata di due camere, un guardaroba ed un altro servizio – anche questo dotato di sanitari, doccia e lavandino. È presente inoltre una corte esclusiva che circonda l'appartamento sui tre lati che confinano con l'esterno mentre, al piano interrato, si trovano i due garage e le due cantine di pertinenza.

Il grado delle finiture esterne al fabbricato è discreto ma, anche se è stato completato una decina di anni fa, comincia a manifestare segni di incuria, dovuti al fatto che, al momento, molti degli appartamenti risultano vuoti. Si notano infatti distaccamenti della pittura, problemi di infiltrazioni nei terrazzi, la presenza di infestanti all'interno delle grondaie, ...

La struttura del fabbricato è in travi e pilastri, con cappotto esterno e finitura in mattoni a vista per il piano terra e intonacato per i piani superiori.

La porta di accesso è un blindato; le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta di media fattura, gli infissi esterni (tapparelle) sono in PVC e gli infissi interni (finestre) sono in PVC con vetrocamera.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Silvia Platti
Architetto

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e nello specifico:

– impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;

– impianto di riscaldamento condominiale che svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante pavimento radiante. È presente la predisposizione per degli split a parete negli ambienti principali.

Sono inoltre presenti pannelli solari e fotovoltaici che però riferisce l'esecutato, al momento non sono funzionanti.

L'amministratore di condominio dichiara una situazione condominiale non regolare, per la mancanza del pagamento di una delle rate ordinarie.

All'oggi le spese annuali di natura ordinaria sono pari a circa 2.500 € per l'appartamento in oggetto mentre non risultano al momento spese straordinarie approvate.

Il fabbricato è sito ad Ozzano dell'Emilia, nel centro città, le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono facilmente raggiungibili.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto 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

Silvia Platti
Architetto

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito.

Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. terra)	$113,99 \text{ mq} \times 100\% = \underline{113,99 \text{ mq}}$
Cantina 1 (p. interrato)	$6,27 \text{ mq} \times 25\% = \underline{1,57 \text{ mq}}$
Cantina 2 (p. interrato)	$5,88 \text{ mq} \times 25\% = \underline{1,47 \text{ mq}}$
Garage 1 (p. interrato)	$23,17 \text{ mq} \times 25\% = \underline{5,59 \text{ mq}}$
Garage 2 (p. interrato)	$22,31 \text{ mq} \times 25\% = \underline{5,57 \text{ mq}}$
Area cortiliva (pari alla sup. della casa)	$113,99 \text{ mq} \times 10\% = \underline{11,40 \text{ mq}}$
(eccedenti la sup. della casa)	$159,60 \text{ mq} \times 2\% = \underline{3,19 \text{ mq}}$

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 143 mq

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

STIMA DEL BENE

Silvia Platti
Architetto

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari,

Silvia Platti
Architetto

dalle associazioni professionali di immobiliari.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 2.300,00 (duemilatrecento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Trattandosi di immobile locato, con scadenza nel 2023, la sottoscritta ritiene necessaria una riduzione del valore, a causa della indisponibilità immediata del possesso del bene, applicando un coefficiente di 0,9 al valore commerciale di cui sopra.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq.143x Euro/mq. 2.070 = Euro 295.986,20

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 25% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 295.986,20 x 25% = Euro 73.996,55

Euro 295.986,20 – 73.996,55 = Euro 221.989,65

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata

Silvia Platti
Architetto

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del

CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato

determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili

compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

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

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 222.000 (duecentoventiduemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se

necessario.

Con osservanza

Bologna 03/12/2019

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti