

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 373/16

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(Riunita a 3/17)

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 18/06/2018

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 13:50

considerazione, specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

integrazione

○ 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 *** e ***

trascritto a Bologna in data 09/06/2016 al N. // Registro Generale e N. //

Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** delle seguenti unità negoziali, identificate nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di ANZOLA DELL'EMILIA (BO):

1. Foglio **28** - Mapp. **131** - Sub. **12** - Cat. **A/3** "*Abitazioni di tipo economico*" - Consistenza 5,5 vani – Via Gramsci n. 10;

2. Foglio **28** - Mapp. **131** - Sub. **38** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse,*

autorimesse" - Consistenza 11 mq. – Via Gramsci n. 10;

3. Foglio **39** - Mapp. **549** - Sub. **8** - Cat. **A/3** "*Abitazioni di tipo economico*"

- Consistenza 9,5 vani – Via Erminio n. 10;

4. Foglio **39** - Mapp. **549** - Sub. **3** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse,*

autorimesse"- Consistenza 14 mq. – Via Erminio n. 10;

Successivamente, con ulteriore Atto di pignoramento immobiliare a

favore di *** contro *** e *** trascritto a Bologna in data 04/01/2017 al N.

// Registro Generale e N. // Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà**

di altre e diverse unità negoziali, identificate nella predetta Nota di

trascrizione come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di ANZOLA DELL'EMILIA (BO):

5. Foglio **22** - Mapp. **125** - Sub. **/** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

deposito" - Consistenza 157 mq. – Via Mario Mazzoni n. 33;

6. Foglio **39** - Mapp. **549** - Sub. **4** - Cat. **C/6** "*Stalle, scuderie, rimesse,*

autorimesse"- Consistenza 14 mq. - via Benati n. 10;

7. Foglio **39** - Mapp. **549** - Sub. **12** - Cat. **A/3** "*Abitazioni di tipo*

economico" - Consistenza 10 vani - via Benati n. 10;

8. Foglio **39** - Mapp. **549** - Sub. **11** - Cat. **C/2** "*Magazzini e locali di*

deposito"- Consistenza 20 mq. – Via Benati n. 10;

9. Foglio **49** - Mapp. **257** - Sub. **5** - Cat. **C/1** "*Negozi e botteghe*"-

Consistenza 50 mq. – Via Schiavina n. 17/f;

- Catasto Fabbricati del Comune di CASTIGLIONE DEI PEPOLI (BO):

10. Foglio **58** - Mapp. **24** - Sub. **4** - Cat. **A/2** "*Abitazioni di tipo civile*" -

Consistenza 5,5 vani – Via Monte Coroncina n. 16.

VALUTAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di beni tra loro distinti, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, **si ritiene opportuno disporre la vendita in**

SEI lotti, come di seguito indicati:

- **LOTTO 1**: fabbricato a destinazione magazzino sito in via Mario Mazzoni n. 33, Anzola dell'Emilia - F.22 mapp.125 sub./;
- **LOTTO 2**: appartamento al piano primo con annesse cantina, tavernetta, autorimessa e deposito, sito in via Benati n. 10, Anzola dell'Emilia - F. 39 mapp. 549 sub. 12, 4, 11;
- **LOTTO 3**: negozio al piano terra, sito in via Schiavina n. 17/f, Anzola dell'Emilia - F. 49 mapp. 257 sub. 5;
- **LOTTO 4**: appartamento sito in via Monte Coroncina n. 16, Castiglione dei Pepoli - F. 58 mapp. 24 sub. 4;
- **LOTTO 5**: appartamento al piano secondo con annesse cantina ed autorimessa, sito in via Gramsci n. 10, Anzola dell'Emilia - F. 28 mapp. 131 sub. 12, 38;
- **LOTTO 6**: appartamento al piano secondo e terzo con annesse cantina, tavernetta ed autorimessa, sito in via Benati n. 10, Anzola dell'Emilia - F. 39 mapp. 549 sub. 3, 8.

* * *

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di un fabbricato posto nel Comune di Anzola (BO), in via Mario Mazzoni n. 33, costituito da un magazzino al piano terra di superficie lorda mq. 157 con circostante area cortiliva pertinenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta attualmente così

identificato, con beni intestati a:

- *** – **proprietà per 1/2 (un mezzo);**
- *** - **proprietà per 1/2 (un mezzo);**

- Catasto Fabbricati del Comune di ANZOLA DELL'EMILIA:

1. Foglio **22** - Mapp. **125** - Sub. / - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza 157 mq. – Sup. catastale totale 152 mq. – Rendita euro 291,90 - piano T - via Mario Mazzoni n.33.

Si vuole evidenziare quanto segue:

- l'immobile è catastalmente **conforme**;
- **alla titolarità della suddetta particella afferisce anche la proprietà**

dell'area cortiliva circostante il fabbricato, la quale risulta distinta al

Catasto Terreni di Anzola dell'Emilia con la medesima particella F. 22

mapp. 125 quale Ente Urbano di are 08,77. Si precisa che una particella

censita al Catasto Terreni come ente urbano rappresenta il terreno su cui

è stato edificato un fabbricato e per sua natura non è mai volturabile; il

passaggio della particella ad ente urbano avviene in conseguenza

all'accatastamento del relativo fabbricato e come ente urbano perde

qualità e reddito.

Ogni onere per l'eventuale aggiornamento catastale del bene è comunque 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** ed i beni oggetto di

pignoramento risultano esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

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 e destinazione d'uso.

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.

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Fermo quanto sopra, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **contratto di locazione** registrato a Bologna il 21/10/2015 al n. // serie //, con durata 6 anni a partire dal 1 ottobre 2015 con scadenza 29 settembre 2021 (salvo tacito rinnovo), per un **canone mensile di euro 700,00** che si ritiene congruo.

CONFINI

In confine con la via Mazzoni e con ragioni delle particelle 101, 247, 256, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- *** – proprietà per 1/2 (un mezzo);
- *** - proprietà per 1/2 (un mezzo).

PROVENIENZA DEL BENE

Si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà tramite **Atto di successione legittima** in morte di ***, deceduto il //, come risulta dalla Dichiarazione di Successione n.//, vol. //, registrata a Bologna il 17 marzo 2004, trascritta a Bologna il 18 maggio 2004 al n. // Part. (Dichiarazione integrata e parzialmente rettificata in relazione a beni non oggetto della presente procedura, con Denuncia n.//, vol. //, trascritta a Bologna il 27 giugno 2008 al n. // Part.), successione in relazione alla quale è stata debitamente trascritta a Bologna formalità di accettazione tacita di eredità in data 18 marzo 2008 al n. // Part., il tutto in forza dell'atto di vendita ricevuto dal notaio *** in data 27 febbraio 2008, rep. //.

Per le provenienze anteriori si veda la relazione notarile allegata.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di successione non viene specificato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione notarile agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio ***, e che di seguito si sintetizzano:

Trascrizioni contro:

- Atto Di Pignoramento Immobiliare come sopra specificato, trascritto in data **04/01/2017** ai nn. //, gravante l'intero immobile.

Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 15/07/2014 ai nn. //, nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 04/06/2014, a favore di *** ed a carico di *** (nota: la formalità ha interessato altre

porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **24/02/2014** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 30/12/2013,

a favore di *** in liquidazione ed a carico di *** (nota: la formalità ha

interessato altre porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **11/02/2014** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 18/12/2013,

a favore di *** ed a carico di *** (nota: la formalità ha interessato altre

porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **17/01/2014** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 18/12/2013,

a favore di *** ed a carico di *** (nota: la formalità ha interessato altre

porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **17/01/2014** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 18/12/2013,

a favore di *** ed a carico di *** (nota: la formalità ha interessato altre

porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **07/10/2013** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 01/10/2013,

a favore di *** (*creditore procedente*) ed a carico di *** e *** (nota: la

formalità ha interessato altre porzioni immobiliari non oggetto della

presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il **07/10/2013** ai nn. //, nascente da

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 01/10/2013,

a favore di *** (*creditore procedente*) ed a carico di *** e *** (nota: la

formalità ha interessato altre porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 07/10/2013 ai nn. //, nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna rep. // del 01/10/2013, a favore di *** (*creditore procedente*) ed a carico di *** e *** (nota: la formalità ha interessato altre porzioni immobiliari non oggetto della presente relazione).

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 dei beni in oggetto è il seguente:

- Magazzino (cat. C/2): € 36.779,40

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 digitali del Comune di Anzola dell'Emilia: secondo il

PSC, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è compreso in ARP

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 36 PSC NTA), in aree

potenzialmente inondabili (art. 61 PSC NTA), in Dossi e Paleodossi (art. 58

PSC NTA), in unità di paesaggio Dossi del Samoggia (art. 39 PSC NTA);

secondo il RUE, in zona ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (artt.

48,50 RUE) e parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 70

PSC NTA).

CORRISPONDENZA EDILIZIA

L'immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui

costruzione è posteriore al 1 settembre 1967 (**POST '67**); a seguito della

richiesta di accesso agli atti prot. 8568 del 06/04/2018 effettuata presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di ANZOLA DELL'EMILIA, ho preso

visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall'Amministrazione riguardanti

l'unità immobiliare in oggetto:

- **Concessione edilizia in Sanatoria (Condono) n. 146/3916/86 del**

14/06/1989, per la costruzione di un magazzino ad uso artigianale,

corredato del certificato di idoneità statica del fabbricato;

- **Certificato di abitabilità e/o usabilità prot. 3916/86** rilasciato il

12/08/1989.

In occasione del sopralluogo nell'immobile in oggetto, premettendo che

l'elaborato grafico allegato al condono si limita alla planimetria di

accatastamento dell'immobile (priva di quote planimetriche e con una

definizione grafica approssimativa), dal confronto fra lo stato legittimato e lo

stato rilevato non sono emerse particolari difformità, per cui l'immobile si

considera **corrispondente** dal punto di vista edilizio ed è dotato di

Certificato di Abitabilità/Usabilità.

Si specifica inoltre che non è stata eseguita alcuna verifica strumentale delle superfici del lotto né dei confini, limitandosi per gli esterni ad una ricognizione visiva e qualitativa dello stato dei luoghi.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se necessaria, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non riportate nella presente perizia. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della DGR 1275/2015, trattasi di l'immobile escluso dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica in quanto fabbricato non residenziale sprovvisto di impianto termico di climatizzazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile in oggetto risulta occupato in virtù di un contratto di locazione, che è stato fornito e si allega, registrato a Bologna il 21/10/2015 al n. // serie //, con durata 6 anni a partire dal 1 ottobre 2015 con scadenza 29 settembre 2021 (salvo tacito rinnovo).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in compendio è costituito da capannone monopiano ad uso magazzino-deposito ed annessa area esterna a cielo aperto sito ad Anzola dell'Emilia, in via Mario Mazzoni n. 33. Il fabbricato sorge in un contesto extraurbano di tipo agricolo, a circa 3 km a Nord dal centro di Anzola dell'Emilia. L'edificio è un tipico capannone prefabbricato di forma rettangolare dim. ca. m. 10x15 con copertura a volta; esternamente presenta

facciate in laterizio non intonacate e struttura di cemento a vista; sul fronte principale è dotato di un cancello carrabile scorrevole di dimensioni ca. m. 4x4, mentre gli altri tre lati sono dotati di aperture vetrate, con infissi metallici a vetro semplice. La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono in laterizio ed il solaio della copertura a volta è in latero-cemento, con manto di finitura in guaina ardesiata. Internamente il magazzino si presenta come un unico vano libero privo di tramezzature, salvo il piccolo locale ad uso antibagno e bagno collocato in un angolo del fabbricato, con altezza massima al centro della volta di ca. m.6,40. Sono presenti le seguenti finiture:

- pareti interne e soffitti in laterizio tinteggiati al rustico;
- pavimento in battuto di cemento;
- infissi metallici con vetro semplice, senza oscuranti,
- antibagno e bagno hanno pavimento in cemento e rivestimento in piastrelle di gres;
- non è presente l'impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico e di illuminazione con canaline esterne in pvc e luci al neon;
- l'area cortiliva è quasi completamente pavimentata in cemento e delimitata su tutti i lati da una recinzione in rete metallica, con accesso da cancello carrabile ad apertura manuale.

Il grado delle finiture e lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale per la tipologia e la destinazione d'uso del fabbricato.

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

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;
- viene esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalle intercapedini;

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:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	Scc mq
Magazzino	T	ca. 157,00	100%	157,00
Corte esclusiva	T	ca. 600,00	10%/2%	23,00
			Tot. mq	180,00

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 350,00 quale valore a metro quadro per

l'unità ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 63.000,00

Detraendo il 35% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 41.000,00

(Euro quarantunomila/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, 16 Maggio 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti (precedenti edilizi).

3. Stralcio dello strumento urbanistico.

4. Elaborato di rilievo comparativo.

5. Raccolta fotografica.

6. Atti di provenienza.

7. Contratto di locazione.

8. Relazione notarile ventennale (copia).

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 (in pdf)

○ Schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)