

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 5

○ 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 annessa 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 annessa 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 annessa cantina, tavernetta ed autorimessa, sito in via Benati n. 10, Anzola dell'Emilia - F. **39** mapp. **549** sub. **3, 8**.

* * *

LOTTO 5

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di una porzione di fabbricato a destinazione residenziale posto nel Comune di Anzola dell'Emilia (BO), frazione Ponte Samoggia, in via Antonio Gramsci n.10, costituita da un **appartamento** al piano terzo (secondo catastale), con ascensore, composto da: ingresso,

soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone per una superficie lorda di ca. mq. 94, ed annesse **cantina** di ca. mq. 8 lordi, ed **autorimessa** di ca. mq. 12 lordi, poste entrambe al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta attualmente così identificato, con beni intestati a:

- *** – **proprietà per 1/1;**

- Catasto Fabbricati del Comune di ANZOLA DELL'EMILIA:

1. Foglio **28** - Mapp. **131** - Sub. **12** - Cat. **A/3** – Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Sup. catastale totale / – Rendita euro 468,68 - piano 2-S1 - via Antonio Gramsci n.10;

2. Foglio **28** - Mapp. **131** - Sub. **38** - Cat. **C/6** – Classe 2 - Consistenza 11 mq. – Sup. catastale totale /. – Rendita euro 55,67 - piano S1 - via Antonio Gramsci n.10.

Si vuole evidenziare quanto segue:

- la planimetria dell'immobile in oggetto risulta non disponibile al catasto, per cui non è possibile verificarne la conformità.

- l'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio, catastalmente indicato piano 2.

Ogni onere per la verifica e 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, ed in particolare dall'atto di provenienza: *“dell'atrio di ingresso, scala e vano scala, ascensore e relativo impianto, della corsia di accesso alle autorimesse, dei corridoi di cantina del sottoscala all'interrato, di parte del lastrico solare di copertura, del lastrico erboso di copertura delle autorimesse, dell'antenna centralizzata TV, dell'area sulla quale insiste il fabbricato e quella ad esso circostante mappali 130,131,235.”*

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. In particolare, dall'atto di provenienza, si rileva che: *“precisa la Società venditrice che nella fognatura del fabbricato in oggetto si immette anche la fognatura del fabbricato adiacente insistente sul mappale 128; pertanto gli oneri di manutenzione di detta fognatura saranno pro quota a carico delle rispettive proprietà”.*

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 01/09/2005 al n. // serie 3A, con durata

4 anni a partire dal 1 settembre 2005, tacitamente rinnovato con

scadenza al 30/08/2021, per un **canone mensile di euro 650,00** che si

ritiene congruo.

▪ l'immobile è soggetto ad **amministrazione condominiale**, e si

rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli

predefiniti dal regolamento e dalla gestione condominiale, attualmente

affidata allo studio ***, il quale ha fornito allo scrivente le seguenti

informazioni:

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese generali annue di gestione dell'immobile ca.: € 650

Spese condominiali insolute al 31/12/2017 ca.: € 1.200

CONFINI

In confine con ragioni ***, ragioni *** e parti comuni per più lati

(l'abitazione), ragioni ***, ragioni *** e parti comuni per più lati

(l'autorimessa), salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

▪ *** – **proprietà per 1/1.**

PROVENIENZA DEL BENE

Si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà tramite **Atto di**

compravendita ricevuto dal Notaio Dott. *** in data 17 novembre 1983

rep. //, trascritto a Bologna il 3 dicembre 1983 al n. // Part.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione**

notarile agli atti, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dott.

***, e che di seguito si sintetizzano:

Trascrizioni contro:

- Atto Di Pignoramento Immobiliare trascritto in data **09/06/2016** ai nn. //,

come sopra specificato, 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 **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:

- Appartamento e cantina € 59.053,68
- Autorimessa € 7.014,42

per complessivi euro 66.068,10 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 Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 30 NTA PSC), Aree di potenziale rischio archeologico (Art. 22 NTA PSC), Aree potenzialmente inondabili (Art. 61 NTA PSC), Dossi e paleodossi (Art. 58 NTA PSC), in Fasce di pertinenza fluviale (PSAI) (Art. 51 NTA PSC), all'interno del perimetro dei Centri Abitati (Art. 70 NTA PSC), in unità di paesaggio Dossi del Samoggia (art. 39 PSC NTA) e parzialmente in Aree di potenziale rischio archeologico (Art. 22 NTA PSC); secondo il RUE, in zona AC_1, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 38 RUE). Inoltre, l'area ricade in Zone esenti dall'Autorizzazione Paesaggistica (Art. 142 comma 2 DLgs42/2004).

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. 8569 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 n. 47/80 del 04/06/1980** prot. 5714 relativa all'edificazione dell'intero fabbricato, con **certificato di abitabilità** prot. 2738 rilasciato in data 17/05/1983.

In occasione del sopralluogo nell'immobile in oggetto, nel confronto fra lo stato legittimato e lo stato rilevato non sono emerse particolari difformità, per cui l'immobile si ritiene **corrispondente dal punto di vista edilizio e** dotato di **Certificato di Abitabilità**.

È comunque eventualmente 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

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 07/05/2018, codice identificativo 08492-032162-2018 dal Soggetto Certificatore Ing. ***, valevole sino al giorno 07/05/2028, che attesta l'immobile in **Classe Energetica F** (EP tot 135,73 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile in oggetto risulta OCCUPATO CON TITOLO, in forza di **contratto di locazione** registrato a Bologna il 01/09/2005 al n. // serie 3A, con durata 4 anni a partire dal 1 settembre 2005, con **scadenza al 30/08/2021**, per un **canone mensile di euro 650,00**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in compendio è costituito da porzione di fabbricato a destinazione residenziale posto nel Comune di Anzola dell'Emilia (BO), frazione Ponte Samoggia, in via Gramsci n.10, costituita da un appartamento al piano terzo ed annesse cantina ed autorimessa poste al piano interrato. Il fabbricato si trova in prossimità della via Emilia, a circa 5 km. dal centro di Anzola dell'Emilia, e vicino alla stazione ferroviaria di Samoggia ed al nuovo polo industriale. Il fabbricato è stato edificato negli anni '80, ha tipologia a torre con vano scala ed ascensore centrali che distribuiscono 3 unità a piano per 6 piani, oltre al piano terra in cui si trovano piccole attività commerciali di quartiere (bar-tavola calda, edicola) ed al piano interrato, nel quale sono posti spazi comuni, locali di servizio, cantine ed autorimesse, accessibili esternamente da una rampa carrabile ed un corsello parzialmente a cielo aperto. Esternamente l'edificio presenta intonacato e tinteggiato nei colori ocra e giallo, con finestre in legno, tapparelle grigie e bancali in cemento. La struttura portante del fabbricato è presumibilmente in cemento armato con solai e copertura in latero-cemento. L'area esterna condominiale è adibita al corsello di accesso alle autorimesse. Lo stato generale di finitura e conservazione dei prospetti e delle parti comuni è mediocre: in particolare le facciate poste a Nord presentano visibili segni di dilavamento del colore e distacchi di porzioni di intonaco.

L'**appartamento** in parola si trova al primo terzo, con ascensore, ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, balcone, per una superficie lorda di ca. mq. 94. L'altezza dei vani è di m. 2,80 ed internamente sono presenti le seguenti finiture:

- pareti in laterizio intonacate e tinteggiate;

- soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimenti in piastrelle e battiscopa in legno in tutti i locali;

- il bagno è finestrato ed ha pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, con sanitari ceramici di tipo standard e vasca in muratura;

- rivestimento della cucina in piastrelle;

- porte interne in legno del tipo tamburato, di colore scuro;

- portoncino di ingresso in legno;

- infissi esterni in legno o metallici e doppio vetro, con tapparelle in pvc e bancali in cemento grigio;

- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas e radiatori metallici verniciati, senza termostato di regolazione;

- non è presente impianto di aria condizionata;

- impianto elettrico in traccia;

- impianto citofonico;

- il balcone ha pavimento in gres da esterno e parapetto in laterizio intonacato e tinteggiato.

Il livello di finiture è di tipo economico e lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale: oltre alla naturale obsolescenza di impianti e finiture, sono visibili alcuni segni di umidità interna da condensa.

La **cantina**, di ca. mq. 8 lordi ed altezza m. 2,70 si trova al piano interrato ed è raggiungibile internamente dal vano scala comune.

L'**autorimessa** è posta al piano interrato ed è accessibile esternamente dal corsello condominiale; è ampia ca. mq. 12 lordi con altezza interna di m. 2,50 ed è dotata di basculante metallico ad apertura manuale,

pavimentazione è in gres da esterno, soffitto in cemento armato a vista, pareti in laterizio tinteggiate al rustico ed impianto elettrico.

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
Appartamento	3	ca. 92,00	100%	92,00
Balcone	3	ca. 2,20	30%	1,00
Cantina	S1	ca. 8,00	25%	2,00
Autorimessa	S1	ca. 12,00	25%	3,00
			Tot. mq	98,00

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 eventuali spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, ed in particolare considerato il vincolo di abitazione locata a canone libero con durata quadriennale, 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 900,00 quale valore a metro quadro per appartamento ed accessori esclusivi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 88.000,00

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 62.000,00

(Euro sessantaduemila/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, 18 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. Riparto spese condominiali.
8. Relazione notarile ventennale (copia).
9. Contratto di locazione.
10. 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)