

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 679/2016**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 23.07.2018**

**Creditore procedente**

**Ore 13:20**

Contro

**Esecutato**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 16/04/2018 convocava l'Arch. Andrea Zagni iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna al n. 2454, con studio in Bologna (Bo) Via Gherardo Ghirardini n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 12-04-2018 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

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

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

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

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di

quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata

della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui

sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di

esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni

dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita

proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di

possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,

anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità

edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione

di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per

tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla

migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti

l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al

G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

11. Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria.

Il **primo accesso** è avvenuto in data 14/05/2018 alla presenza del Sig. ---/--- (Soggetto esecutato), proprietario dell'immobile oggetto di perizia per la quota di 1/1 (intero).

Si allega copia del Verbale di primo accesso (All. 0).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia Bologna, espone quanto segue:

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

○ 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

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di 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. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il CTU dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare

l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40 %, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna, presentazione n. 25, in data 26/10/2016, Reg. Gen. n. 48569 e Reg. Part. n. 32649 (Nota di trascrizione - All. 7), è stata pignorata al Sig. ---/--- la piena proprietà di 1/1 (intero) dei beni oggetto di perizia dei seguenti beni immobili: fabbricato ad uso residenziale, composto da piano terra e piano, con portico per ricovero auto e giardino di pertinenza; sito in Comune di Vergato, località Cereglio, Pian della Mazzetta n. 1/7.

**Piena proprietà di 1/1 (intero)** del **Soggetto Esecutato** degli immobili oggetto di procedura; identificati nella predetta Nota di trascrizione (All. 7) come segue:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Vergato:

○ Foglio 18, Map. 106 sub 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani.

Il tutto a favore di **Poste Italiane – S.p.A.**

Il CTU vista la consistenza degli immobili predispone la vendita in un LOTTO UNICO.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà di 1/1 (intero)** di fabbricato ad uso residenziale costituito

da: piano terra (composto da portico, tavernetta, disimpegno, cucina, bagno, con annesso vano ad uso centrale termica e ripostiglio), piano primo (composto da ingresso, due camere, bagno, soggiorno, cucina, balcone) collegati da una scala interna, portico per ricovero auto e giardino. Il tutto posto in Comune di Vergato, località Cereglio, Pian della Mazzetta n. 1/7.

La superficie lorda dell'abitazione (piano terra e piano primo) è di circa mq 120,00, del portico di circa 10,00 mq, del balcone di circa 10,00 mq, del vano centrale termica/ripostiglio di circa 19,00 mq, della tettoia per ricovero auto di circa 14,00 mq e de giardino di circa 1000,00 mq.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente relazione stima, risultano così attualmente catastalmente identificati:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Vergato, beni intestati a:

- ---/--- nato a Imola (Bo) il 25/07/1974 – **proprietà per 1/1 (intero).**

**Catasto Fabbricati** - Comune di Vergato, beni identificati:

- Foglio 18, Map. 106 sub 3, ZC ---, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. Totale 122 mq (119 mq aree scoperte esclusa), Rendita € 524,20, Località Lamazzè n. 1/7, piano T-1 (abitazione di tipo economico).

**Si evidenzia l'indirizzo dell'immobile in oggetto è località Cereglio**

**Pian della Mazzetta n. 1/7.**

Superficie lorda dell'abitazione (piano terra e piano primo) di circa mq 120,00, del portico di circa 10,00 mq, del balcone di circa 10,00 mq, del vano centrale termica/ripostiglio di circa 19,00 mq, della tettoia per ricovero auto di circa 14,00 mq e dell'area cortiliva di circa 1000,00 mq.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **non concordano**:

○ L'intera proprietà è ubicata in Comune di Vergato, **località Cereglio, Pian della Mazzetta n. 1/7.**

○ Nelle visure catastali è invece indicato Località Lamazzè n.1/7.

○ La planimetria catastale dell'abitazione concorda con lo stato attuale e riporta come indirizzo Pian della Mazzetta n. 1/7.

○ Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nel Certificato Notarile del Notaio Dott. ---/--- è invece indicato Casa Lamazzè n.1/7 – Pieve di Roffeno n.1/7.

*Si evidenzia altresì che al Certificato Notarile del Notaio Dott. ---/---, agli atti del presente procedimento, è allegato un Estratto di Mappa relativo al Foglio 18 del Comune di Milano.*

○ Non risulta indicata in mappa e non è presente la planimetria catastale della tettoia per ricovero auto.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento catastale, la redazione del Tipo mappale per l'inserimento in mappa della tettoia per ricovero auto e della relativa planimetria catastale.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni**: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio, o come riportato nell'Atto di provenienza del Notaio Dott.ssa ---/---, rep. n.

4876/1482 del 10/03/2014, trascritto a Bologna il 17/03/2014 al n. 6661 del

Registro Particolare e al n. 8851 del Registro Generale.

**Servitù attive e passive**: se e come esistenti o aventi ragione legale di

esistere come riportato nell'Atto di provenienza del Notaio Dott.ssa ---/---,

rep. n. 4876/1482 del 10/03/2014, trascritto a Bologna il 17/03/2014 al n.

6661 del Registro Particolare e al n. 8851 del Registro Generale.

### CONFINI

Parti comuni, altre proprietà, salvo altri e come meglio in fatto.

### VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

Da comunicazione dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, ---/---

con sede a Vergato, (All.11) risulta che il Soggetto esecutato ha:

- una esposizione debitoria con il Condominio, al 16/05/2018, pari ed € 1.607,19 per la gestione ordinaria.

Al 16/05/2018 l'assemblea condominiale ha deliberato il rifacimento

dell'impianto di distribuzione dell'acqua, di cui stanno raccogliendo i preventivi.

La gestione ordinaria ammonta, come da preventivo per il l'anno 2018, ad

€ 17.562,68.

La quota millesimale di proprietà riferita agli immobili oggetto della

presente procedura esecutiva è pari a 49,540.

### PROPRIETÀ

**Catasto Fabbricati** - Comune di Vergato, beni intestati a:

- ---/--- nato a Imola (Bo) il 25/07/1974 – **proprietà per 1/1 (intero).**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Con Atto di vendita del Notaio Dott.ssa ---/---, rep. n. 4876/1482 del 10/03/2014, trascritto a Bologna il 17/03/2014 al n. 6661 del Registro Particolare e al n. 8851 del Registro Generale, il Sig. ---/--- ha acquistato la piena proprietà per 1/1 (intero) degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto di provenienza, al momento dell'acquisizione la piena proprietà per 1/1 (intero) degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il Soggetto esecutato ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile oggetto della presente stima gravano le formalità desunte dalla documentazione ipo-catastale agli atti indicate nella relazione notarile allegata (All. 8) e facente parte della presente relazione e da Ispezione Ipotecaria telematica (All. 7), che di seguito si sintetizzano:

**Iscrizioni:** Nessuna

**Trascrizioni**

- **Compravendita:** trascritto a Bologna il 17/03/2014 ai nn. 6661 Reg. Part. e 8851 Reg. Gen. – A favore di Soggetto esecutato.
- **Accettazione tacita di eredità:** trascritto a Bologna il 17/03/2014 ai nn. 6690 Reg. Part. e 8892 Reg. Gen. – A favore di Soggetto esecutato.
- **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna il 26/10/2016 ai nn. 32649 Reg. Part. e 48569 Reg. Gen. – A favore di Creditore precedente e contro Soggetto esecutato.

Il tutto come appare, dalla relazione notarile di seguito allegata (All. 8).

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, oppure I.V.A. a seconda del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

- Rendita catastale: € 524,20.

Ai fini del calcolo delle imposte, la base imponibile per gli alloggi oggetto di procedimento risulta essere attualmente:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale - A3 - € 88.065,60**

*Tutto quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni.*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura è parte di un complesso a carattere residenziale denominato "Pian della Mazzetta" sito in Via Pian della Mazzetta n. 1/7, località Cereglio.

I beni oggetto della presente perizia, la cui costruzione è antecedente al 01/09/1967, sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Vergato:

- **RUE: IR** – Insedimenti prevalentemente residenziali in territorio rurale (art.4.6.6)

Sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili (Licenza di Costruzione) *per la costruzione di un fabbricato urbano in Via Pian della Mazzetta-Cereglio* - Prot. n 976 rilasciata in data 01/07/1964.

- Permesso di Abitabilità - prot n. 1644/65 rilasciato in data 29/05/1965.

o Autorizzazione Edilizia per la costruzione di un portico per ricovero auto - n. 379 del 13/07/1990.

o Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria per sostegno di terreno con manufatti in cemento.

Pratica 49 prot. n. 7990 del 25/07/1995. **STATO LEGITTIMO**

o Concessione in Sanatoria per la costruzione del piano terra ed ampliamento del bagno al piano primo oltre a variazioni esterne.

Pratica 326 del 01/04/1986 rilasciata in data 10/11/1999.

**STATO LEGITTIMO**

### *Accertamento Della Conformità Edilizia*

#### **Abitazione e accessori**

Durante sopralluogo di primo accesso (eseguito il 14/05/2018) è stato eseguito anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Sono state riscontrate alcune leggere difformità rispetto ai sopracitati documenti (Concessione in Sanatoria-Pratica 326 rilasciata in data 10/11/1999).

Le difformità riscontrate, evidenziate nell'elaborato grafico realizzato a seguito del rilievo eseguito il 14/05/201 (All. 5), consistono in:

- al piano terra: presenza di una nicchia, dotata di ante apribili, di gradini in corrispondenza dell'accesso e del disimpegno; rimozione porzione del muretto nella C.T./ripostiglio;
- al piano primo: non è indicata la colonna nel balcone; presenza di gradino esterno.

Tali difformità sono da considerarsi come tolleranze costruttive ai sensi della

*LR n. 23/2004 - art 19 bis (Tolleranza)-Comma 1 ter, non soggette quindi a*

*deposito di alcun titolo edilizio in sanatoria; dovranno comunque essere*

*regolarizzate evidenziandole in occasione di qualsiasi titolo edilizio che sarà*

*presentato per eventuali lavori ritenuti necessari a totale onere e carico del*

*futuro aggiudicatario.*

*Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il reperimento*

*delle conformità di tutti gli impianti e gli eventuali adeguamenti necessari.*

*Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la richiesta presso*

*l'Agenzia del Territorio dell'adeguamento delle planimetrie catastali e dei*

*relativi diritti di segreteria, che attualmente ammontano ad € 50,00.*

*Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze per*

*il Tecnico incaricato alla presentazione dei titoli edilizi e degli adeguamenti*

*catastali presso gli uffici competenti.*

*Tutto quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo*

*diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la*

*conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere*

*abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento*

*dell'aggiudicazione.*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato in data 28/02/2014, codice identificativo 01142-030131-2014

redatto da Ing. ---/---, numero di accreditamento 01142, valevole fino al

giorno 28/02/2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

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

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile in oggetto è occupato dal Sig. ---/---.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio si trova Comune di Vergato, località Cereglio, Pian della Mazzetta n. 1/7, in un'area all'interno di una lottizzazione, denominata "Pian della Mazzetta", a carattere residenziale.

Il fabbricato si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra, piano primo) collegati da una scala interna; i due piani sono entrambi dotati anche di ingresso indipendente; nell'area di pertinenza del fabbricato, adibita a giardino, è stato realizzato un portico per il ricovero dell'auto; l'area è delimitata da un muretto in parte senza sovrastante recinzione e non è presente alcun cancello sul passo carraio.

L'immobile presenta una struttura in muratura portante, copertura a falde in latero-cemento (in legno per il balcone al piano primo); lattonerie in rame; le pareti esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate con porzioni rivestite in lastre di pietra (che contraddistinguono in particolare i due piani), in listelli di mattoni a faccia a vista e in legno.

L'abitazione è composta da: piano terra con portico, tavernetta, disimpegno, cucina, bagno, con annesso vano ad uso centrale termica e ripostiglio; piano primo con ingresso, due camere, bagno, soggiorno, cucina, balcone.

L'area di pertinenza, parzialmente pavimentata, è adibita a giardino con la presenza di alberi.

Il tutto per una lorda dell'abitazione (piano terra e piano primo) di circa mq 120,00, del portico di circa 10,00 mq, del balcone di circa 10,00 mq, del vano centrale termica/ripostiglio di circa 19,00 mq, della tettoia per ricovero auto di circa 14,00 mq e dell'area cortiliva di circa 1000,00 mq.

Il grado generale delle finiture generale è modesto con uno stato di manutenzione generale molto carente.

Nello specifico le caratteristiche sono:

**Abitazione:**

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiate o rivestite in perlinato di legno (piano terra).
- Soffitti interni con struttura a vista, in latero-cemento al piano terra e in legno al piano primo, tinteggiati.
- Pavimenti ceramici per tutti gli ambienti, tipici del periodo di costruzione del fabbricato.
- Rivestimenti dei bagni e dell'angolo cattura in ceramica, tipici del periodo di costruzione del fabbricato.
- Porte interne in legno e vetro.
- Serramenti delle finestre in legno e vetro semplice.
- Scuri esterni in legno verniciato.
- Portoncino di accesso del piano primo in legno.
- Scala interna in mutatura con pedate in mattonelle di ceramica e parapetto in legno.
- I bagni sono dotati di tutti i sanitari, in ceramica bianca; la rubinetteria è funzionante.
- Balcone con parapetto legno e montanti in metallo a disegno semplice.
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia, alimentata a gasolio con cisterna interrata, per riscaldamento e acqua calda sanitaria. La caldaia è ubicata in un ambiente con accesso

dall'esterno con pareti intonacate e parzialmente tinteggiate.

Terminali dell'impianto a radiatori in ghisa.

- Impianto elettrico sotto traccia i tutti gli ambienti.

**Portico per ricovero auto:**

- Aperto su due lati con pareti parzialmente intonacate.

- Copertura in legno.

- Pavimentazione in battuto di cemento.

Il lotto di pertinenza del fabbricato in oggetto confina sul lato est con un'altra area edificata, posta ad una quota superiore. A sostegno del lotto superiore è stato realizzato un muro di sostegno che attualmente versa in precarie condizioni di stabilità e necessita di opere manutenzione e consolidamento.

**CONFORMITÀ IMPIANTI**

**Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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**

**Criteri di misurazione della consistenza commerciale**

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

Riferimento al D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96- In particolare con riferimento all'Allegato "C": determinazione delle superfici catastali delle immobiliari – gruppi R,P,T.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare
- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione (PT-P1)	mq. 120,00	100%	mq. 120,00
Portico (PT)	mq. 10,00	30%	mq. 3,00
Balcone (P1)	mq. 10,00	30%	mq. 3,00
CT/Ripostiglio (PT)	mq. 19,00	25%	mq. 4,75
Portico ricovero auto	mq. 14,00	25%	mq. 3,50
Giardino	mq. 1000,00	10%-2%	mq. 29,60
TOTALE Superficie Commerciale			mq. 163,85
<b>TOTALE Superficie Commerciale arrotondata</b>			<b>mq. 164,00</b>

### STIMA DEL BENE

#### Criterio di stima adottato

Il bene oggetto di procedura esecutiva, viene stimato nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli in più probabile valore di mercato.

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.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima, considerando vetustà, finiture, stato di conservazione, localizzazione, situazione occupazionale e consistenza superficiaria. La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con caratteristiche similari a quello oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.*

*La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo* anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale e,

perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

### VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, della sua ubicazione, del particolare momento del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, degli interventi necessari a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della sua destinazione d'uso ed a seguito di ciò **lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche dimercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in € 500,00 (cinquecento/00)** l'equo valore commerciale al metro quadrato afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

**Fabbricato e annessi            mq. 164,00 x €/mq. 500,00 =        € 82.000,00**

**Il valore di mercato, della piena proprietà di 1/1 (intero) del compendio**

**è di € 82.000,00 (ottantaduemila/00).**

\*\*\*

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione delle limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del particolare momento del mercato immobiliare; della localizzazione e del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di

conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un coefficiente di riduzione pari a circa al 40% che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati in specifico.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 82.000,00 x 40% (a dedurre) = € 32.800,00

€ 82.000,00 – 32.800,00 = € 49.200,00

**Valore a base d'asta per la piena proprietà di 1/1 (intero) del compendio**

**è di: € 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

\* \* \*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato 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".

\* \* \*

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 20.06.2018

Arch. Andrea Zagni

**Elenco Allegati:**

0. Copia verbale di primo accesso (effettuato il 14-05-2018)
1. Visure catastali: Visura per soggetto-Visura per immobile-Visura storica per immobile
2. Estratto di mappa.
3. Planimetrie catastali
4. Precedenti edilizi
5. Elaborato di rilievo e di comparazione
6. Copia Atto di provenienza: Rogito di compravendita
7. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria
8. Relazione Notarile (fotocopia).
9. Documentazione fotografica (11 pagine – n° 22 fotografie)
10. Attestato Prestazione Energetica – APE
11. Documentazione Amministrazione Condominiale

**CONSEGNATI A PARTE**

- Modello –Procedura di controllo preventivo perizie
- Attestato Prestazione Energetica - APE (n.2 copie in originale)
- N.1 CD-Rom contenente:
  - perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);
- documentazione fotografica (Pdf);
- piante (Pdf);
- Attestato APE (pdf);
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)