

Stefano Masotti
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail: masotti.stefano@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.MAURIZIO ATZORI

*

Promosso da

ES. N. 330/2017

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

LOTTO UNICO

*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 21 giugno 2018 alle ore

9,00 lo scrivente Arch. Stefano Masotti con studio in Bologna, in qualità

Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al

seguinte quesito:

Arch. Stefano Masotti

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza

dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile, c.d.u., o

documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli

mancanti o inidonei;

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, ./.

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare **in data 05/06/2017 ai nn.24604/16534, atto** Ufficiali

Giudiziari Di Bologna n.4276 di rep. del 12/05/2017 *a favore ./.*contro *./.*

grava le unità immobiliari censiti al Catasto Fabbricati del comune di

Medicina come segue:

Foglio 18

-Mapp. 30 Sub.12, Cat. A/3, Cl.3, Cons.3,5 vani, Via Sant'Antonio n.7368,
piano 2, Sup.Cat.79,00 mq.,Totale escluse aree scoperte 79,00 mq., Rendita
Catastale Euro 307,29 (appartamento);

-Mapp. 30 Sub.20, Cat. C/6, Cl.2, Via Sant'Antonio n.7368 piano S1,
Cons.13,00mq. Sup. Cat. 17,00mq., Rendita Catastale Euro47,00
(autorimessa);

-Mapp. 30 Sub.23, Cat. C/6, Cl.1, Via Sant'Antonio n.7368 piano S1,
Cons.13,00 Sup. Cat. 13,00mq. Rendita Catastale Euro40,28 (posto auto
scoperto).

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Arch. Stefano Masotti

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso abitativo site in
Comune di Medicina (Bo), località Sant'Antonio, via Sant'Antonio n.7368,
composte da:

-un appartamento che si sviluppa al piano secondo sottotetto formato da un
soggiorno pranzo con zona cottura, un disimpegno, un bagno, due camere il
tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.84,00.

-un vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato della superficie
catastale di mq.17,00, oltre ad un posto auto scoperto al piano terra della
superficie catastale di mq.13,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano *intestati* al Catasto Fabbricati
del Comune di Medicina (Bo) al signor:

(soggetto esecutato) Proprietà per 1/1

Beni Censiti al Catasto Fabbricati del comune di MEDICINA come segue:

Foglio 18

-Mapp. 30 Sub.12, Cat. A/3, Cl.3, Cons.3,5 vani, Via Sant'Antonio n.7368,
(catastralmente civ. 82) piano 2, Sup.Cat.79,00 mq.,Totale escluse aree scoperte 79,00 mq., Rendita Catastale Euro 307,29 (appartamento);

-Mapp. 30 Sub.20, Cat. C/6, Cl.2, Via Sant'Antonio n.7368 piano S1,
Cons.13,00mq. Sup. Cat. 17,00mq., Rendita Catastale Euro47,00
(autorimessa);

-Mapp. 30 Sub.23, Cat. C/6, Cl.1, Via Sant'Antonio n.7368 piano S1,
Cons.13,00 Sup. Cat. 13,00mq. Rendita Catastale Euro40,28 (posto auto scoperto).

Catasto Terreni comune di Medicina

Arch. Stefano Masotti

L'area di sedime e circostante il fabbricato è distinta al Catasto Fabbricato al
Foglio 18 Mapp.30 Ente Urbano di are26 ca88.

Storia Catastale

L'unità immobiliare censita al **foglio 18 mapp.30 Sub.12**, è così distinta per variazione del 14/06/2005 protocollo n.BO0110448 in atti dal 14/08/2005 divisione- fusione- diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n.12909.1/2005) della precedente unità immobiliare censita al **foglio 18 mapp.30 sub.1**, Cat.B/5, di 2023 metri cubi, così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita a **foglio 18 mapp.30 Sub.20**, è così distinta per variazione del 14/06/2005 protocollo n.BO0110448 in atti dal 14/06/2005 divisione- fusione- diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

(n.12909.1/2005) della precedente unità immobiliare censita al foglio 18

mapp.30 sub.1, Cat.B/5, di 2023 metri cubi, così distinta da impianto

meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita a **foglio 18 mapp.30 Sub.23**, è così distinta per

variazione del 14/06/2005 protocollo n.BO0110448 in atti dai 14/06/2005

divisione- fusione- diversa- distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

(n.12909.1/2005) foglio 18 mapp.30 sub.1, cat.B/5, di 2023 metri cubi, così

distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il terreno censito al **foglio 18 mapp.30**, ente urbano di are **26.88**, comprende

il mapp.190, ed è così distinto per tabella di variazione del 17/10/2005

protocollo n.BO0181162 in atti dal 17/10/2005 (n.181162.1/2005) del

precedente terreno censito a foglio 18 mapp.30, ente urbano di are 25.38,

così distinto per frazionamento del 08/06/2005 protocollo n.BO0104778 in

Arch. Stefano Masotti

atti dal 08/06/2005 (n.104778.1/2005) del precedente terreno censito al

foglio 18 mapp.30, ente urbano di are 27.20, così distinto da impianto

meccanografico del 28/02/1969.

Il terreno censito al foglio 18 mapp.190, soppresso, prato di are 01.50, era

così distinto da impianto meccanografico del 28/02/1969.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di

trascrizione dei verbali di pignoramento *concordano*.

NB. Nella planimetria catastale del garage al piano seminterrato manca una

piccola finestra lato nord, occorrerà redigere nuova planimetria catastale a

firma di un tecnico abilitato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nella visura dell'appartamento sub 12 il civico presente è il n. 82 anziché il n. 7368 , occorrerà fare una istanza per correzione dati della toponomastica.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: La porzione di fabbricato in oggetto ha la rispettiva quota di comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione con particolare riferimento: proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come il mappale 30 sub 2 (BCNC corsello vano scale ed ascensore corte comune) nonché il suolo su cui sorge il fabbricato.

Servitù attive e passive: sono compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano ed in particolare con tutti i patti, gli obblighi, servitù e convenzioni contenuti e richiamati nel rogito di provenienza.

Arch. Stefano Masotti

CONFINI

L'appartamento al piano terra confina con: muro esterno da tre lati, vano scala comune, sub.13, salvo altri più precisi ed aggiornati;

Il posto auto scoperto confina con: parti comuni da due lati posto auto sub 24, salvo altri più precisi ed aggiornati;

L'autorimessa confini sono il muro esterno da due lati, corsello comune, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato condominiale nel quale si trova il bene da stimare oggetto di pignoramento immobiliare.

Da comunicazione scritta dell'amministratore del condominio Sant'Antonio n.7368, Studio ./ il soggetto esecutato, come da riepilogo posizione

contabile al 27 settembre 2018, ha un debito nei confronti del Condominio di

Euro 10.279,82.

PROPRIETA'

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano di piena ed esclusiva
proprietà del signor:

(soggetto esecutato).

PROVENIENZA DEL BENE

-Atto di compravendita, a rogito del Notaio GUERRINI Angelo n.41837/11328 di
rep. del 09/10/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

BOLOGNA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
04/11/2002 ai nn.52018/35040, con il quale il Comune di Medicina, con sede

in Medicina (BO), C:F.:00421580374 vendeva i terreni censiti al foglio 18
mappali 30 (ente urbano) e 190 e l'unità immobiliare censita al foglio 18
mapp30 sub.1 alla società ./., che acquistava per la quota di 1/1.

Arch. Stefano Masotti

Dal titolo si rileva: "*Pervenuto alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli
ultraventennali*".

-Atto di compravendita, a rogito del Notaio PARISIO Sergio n.
93559/17618 di rep.del 27/06/2005 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 07/07/2005 ai nn.402.28/23825, con il quale la

società./..vendeva l'unità immobiliare censita a foglio 18 mapp.30 sub.20,
oltre ad altro, alla società ./.. che acquistava per la quota di 1/1.

-Atto di compravendita, a rogito del Notalo DE SOCIO Giovanni
n.182020/33655 di rep. del 05/10/2005 trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 14/10/2005 ai nn.57815/34504, con il quale la società ./.

vendeva le unità immobiliari censite al foglio 18 mapp.30 subalterni 12 et

23, oltre ad altro, alla società ./che acquistava per la quota di 1/1.

-Atto di compravendita, a rogito del Notaio FERRANDINO Raffaele

n.548/351 di rep. del 28/03/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 04/04/2007 ai nn.22115/12018, con il quale la società ./.

vendeva l'unità immobiliare censita al foglio 18 mapp.30 sub. 20 al signor ./.

che acquistava per la quota di 1/1.

Atto di compravendita, a rogito del Notaio FERRANDINO Raffaele n.

548/351 di rep. del 28/03/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 04/04/2007 ai n.ri.22116/12019, con il quale la società

Arch. Stefano Masotti

./ vendeva le unità immobiliari censite al foglio 18 mapp.30 subalterni 12 et

23 al signor ./ che acquistava per la quota di 1/1.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificazione notarile, redatta dal Notaio Maria Carmela

Ressa allegata alla presente relazione, sull'immobile oggetto di

procedura esecutiva gravano le formalità che verranno cancellate dalla

procedura ed in particolare:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio,

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2007 ai nn.22117/5212, atto

Notaio FERRANDINO Raffaele n.549/352 di rep.del 28/03/2007, a favore ./.

contro ./. grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale Euro

300.000,00, importo capitale Euro 150,000,00, durata 30 anni.

Ipoteca legale - ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 27/05/2009 ai nn.28480/5028, atto ./. *contro ./. ,grava le*

unità immobiliari in oggetto, importo totale € 25.175,72,importo capitale €

12.587,86.

Ipoteca legale - ruolo (art.77 del d.p.r. n.602 del 1973), iscritta presso

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, Servizio

di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/2014 al nn.40370/6368, atto ./.
contro ./. grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 209.131,08,

importo capitale € 104.565,54.

Arch. Stefano Masotti

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare **in data 05/06/2017 ai nn.24604/16534, atto** Ufficiali

Giudiziari Di Bologna n.4276 di rep. del 12/05/2017 *a favore ./. , contro ./. .*

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto di pignoramento sarà soggetta a Tassa di

Registro o IVA e secondo la normativa fiscale vigente al momento di

trasferimento del bene oggetto di procedura esecutiva.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata

del comune di Medicina sono state rilevate le seguenti indicazioni

urbanistiche ed edilizie inerente il bene di cui all'oggetto.

Il bene oggetto della presente relazione è interessato dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Medicina in specifico:

Approvazione del PSC – RUE – CA attraverso delibera del Consiglio

Comunale n.11 del 11/09/2016, pubblicato sul B.U.R. n.92 in vigore dal 06

aprile 2016.

TERRITORIO URBANIZZATO

- **Per il RUE** detti beni sono inseriti in **Ambito AUC_A3**, Ambiti

Urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde o parco

privato (art. 1.2.4. SC) .

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni

Arch. Stefano Masotti

le opere inerenti la costruzione del fabbricato sono **anteriori al 1° settembre**

1967, in particolare le opere di riconversione del fabbricato da scuola ad uso

abitativo di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in

forza di:

-Permesso di Costruire n.53 Prot.N.04/05975, Pratica n.2004/140 rilasciato

dal comune di Medicina in data 21 giugno 2005, riguardante la

ristrutturazione edilizia con cambio d'uso di un edificio ex scuola, ubicato al

N.7368 di via Sant'Antonio (NCEU-Fgl.18 mappali 30-190);

Denuncia di Inizio Attività del 16 dicembre 2006 Prot.0017388

riguardante il progetto di variante per la ristrutturazione edilizia, con cambio

d'uso dell'edificio sito in Via Sant'Antonio n.7368;

Denuncia di Inizio Attività prot. 9636 del 06 luglio 2009 riguardante il

progetto di adeguamento rete fognaria;

- **Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia** del 04/06/2010

prot.n.7669 – da comunicazione del comune di Medicina a seguito della richiesta del 02/02/2010 prot.n.1556 risulta che il responsabile di servizio, area piano territoriale del comune di Medicina, ha comunicato che è **maturato il silenzio assenso** relativamente alla richiesta del certificato.

*

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (18 luglio 2018) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare, lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato rilevato e quello legittimato dall'ultimo titolo presentato rispettivamente per le diverse dimensioni delle finestre del bagno e delle due camere.

Per la regolarizzazione edilizia, dal momento che le difformità riguardano l'esterno del fabbricato, occorrerà redigere pratica del tipo SCIA a Sanatoria a firma di un tecnico abilitato e con oblazione non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a diritti di segreteria, tutto ciò sarà a carico dell'aggiudicatario.

Arch. Stefano Masotti

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo dallo scrivente, non autorizzate da nessun titolo edilizio, andranno riportate come da progetti autorizzati o regolarizzate mediante sanatoria possibile dietro verifica comunale.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina, al fine di accertare la possibilità di sanare dov'è possibile la difformità riscontrata in sede di sopralluogo, in modo tale da quantificare

“esattamente” le sanzioni tecnico-amministrative causa **la NON**

REGOLARITÀ urbanistico–edilizia del bene visionato. Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la sanatoria **od il ripristino delle opere che non risultano rappresentate e/o non conformi agli elaborati grafici di progetto legittimati .**

Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato oltre ad oneri e spese da presentare al comune, con allegati gli atti tecnici amministrativi elencati, nella modulistica di riferimento, *sarà sempre a totale cura e spese del futuro aggiudicatario.*

Sarà sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in via semplificativa e non definitiva di quanto soprascritto.

Arch. Stefano Masotti

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Medicina al Foglio 18, Mappale 30, Sub.12 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ed è posta in classe energetica "E".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i beni oggetto di procedura esecutiva risultano liberi da persone.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le porzioni di fabbricato oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un edificio scolastico dismesso risalente agli anni trenta, situato in via Sant'Antonio n.7368, in località Sant'Antonio comune di Medicina. Area

individuata nel PRG in B1.1; ex edificio scolastico oggetto di una ristrutturazione totale a fini abitativi con cambio d'uso.

Il bene oggetto di pignoramento è posto in territorio a Nord del comune di Medina in località Sant'Antonio e dista circa 10 chilometri dal centro del comune di appartenenza e circa 40 chilometri dal capoluogo bolognese.

Il manufatto edilizio si eleva per tre piani fuori terra ad uso abitativo con un piano seminterrato ad uso autorimesse e cantine, presenta una pianta a forma rettangolare, con un impianto strutturale formato da telai in c.a. con scala centrale e vano ascensore posto in prossimità del vano scala. La copertura è realizzata in legno lamellare con doppio assito e manto di copertura in tegole di laterizio, le canne fumarie sono in elementi tradizionali.

Al piano seminterrato sono state realizzate cinque autorimesse e due locali cantina ed esternamente sul lato strada all'interno della corte sono presenti dieci parcheggi su area a fondo ghiaiato e sette parcheggi sempre esterni posti sul retro dell'edificio.

Arch. Stefano Masotti

La corte comune risulta delimitata in parte da muretto prefabbricato e parte da paletti e rete metallica plastificata. L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato avviene direttamente dalla via Sant'Antonio.

Gli appartamenti al piano terra sono nel numero di due, con accessi dall'area esterna di proprietà, mentre tre appartamenti risultano posti al piano primo e tre al piano secondo con ingresso comune mediante scala e vano ascensore che parte dal piano seminterrato.

L'edificio a corpo compatto presenta esternamente paraste, capitelli e cornici che lo valorizzano, in particolare si evidenzia il ritmo regolare delle aperture anche sul fronte retrostante, con una partitura simile a quella del

fronte principale.

Le pareti esterne in laterizio sono intonacate e tinteggiate come le colonne, il parapetto in ferro verniciato colore antracite è posto nelle finestre del piano terra, mentre le aperture sul prospetto sud principale presentano un sistema di oscuramento mediante tende bolognesi a pacchetto di colore rosso. Nei restanti prospetti il sistema di oscuramento avviene mediante infissi in legno, scuri del tipo a tagliere in legno mordenzato.

Esternamente l'edificio risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato d'uso.

Appartamento al piano secondo sottotetto finiture

- le pareti sono intonacate e tinteggiate ;
- intradosso del solaio con struttura in legno lamellare a vista e perlinato in legno;
- la pavimentazione nell'appartamento è in piastrelle di ceramica cm.33x33 con fuga e battiscopa in legno;
- la porta di accesso all'unità immobiliare è del tipo blindata ;
- gli infissi esterni (finestre) con telaio in legno tipo mordenzato e vetro camera, le porte interne ad unica anta sono in legno munite di stipite e controspipite e ferramenta di ritegno;
- gli infissi esterni sono in legno del tipo a tagliere per tutti le finestre del manufatto edilizio ad eccezione del fronte strada dove il sistema di oscuramento avviene mediante tende esterne in stoffa;
- nel locale bagno (illuminato e ventilato naturalmente) mancano le apparecchiature d'uso wc, bidet, lavandino, presente solo il piatto

doccia, il pavimento è in piastrelle di ceramica cm.20x20 ed il

rivestimento è in piastrelle di ceramica cm.25x20 con h.ml.= 2,00;

- Riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale del tipo stagna e produzione di acqua calda, i corpi scaldanti sono in lega metallica;

Gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono quelli di civile abitazione

(impianto elettrico *mancano i frutti e le mostrine*, idrico-sanitario, telefonico,

tv, di tiro, campanello, apertura, citofono, predisposizione aria condizionata).

Il locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato risulta in normale

stato di conservazione con accesso mediante porta del tipo basculante in

ferro zincato e pavimentazione di gres rosso cm.7x15.

Il posto auto scoperto situato al piano seminterrato sul retro del fabbricato

ha pavimentazione del tipo betonelle.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla

Arch. Stefano Masotti

presente relazione così da farne parte integrante.

Non sono state consegnate allo scrivente per gli impianti di civile abitazione

presenti nell'unità immobiliare ed annessi le Certificazioni di Conformità

secondo le Normative Vigenti in Materia e lo scrivente non certifica nessuna

conformità per gli impianti presenti.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti presenti nel bene pignorato, 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

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con 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 con il vano scala. Riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Per le abitazioni

Arch. Stefano Masotti

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le

superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano

comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi terrazzi e simili ,non siano comunicanti, con i

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni

di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ed annessi puramente a

titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento	P.2	circa mq.	84,00
--------------	-----	-----------	-------

Autorimessa	P.S1	circa mq.	17,00
-------------	------	-----------	-------

Posto auto scoperto	P.S1	circa mq.	13,00
---------------------	------	-----------	-------

Arch. Stefano Masotti

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

	Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
--	------------	------------------------	------------------

Appartamento P.2	mq.84,00	x 1,00 =	mq. 84,00
------------------	----------	----------	-----------

Autorimessa PS1	mq.17,00	x 0,50 =	mq. 8,00
-----------------	----------	----------	----------

Posto auto scoperto PS1	mq.13,00	x 0,50 =	mq. <u>6,00</u>
-------------------------	----------	----------	-----------------

Superficie commerciale circa = mq. 98,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

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 stimatore 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 ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di unità immobiliari 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 normale nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiale. 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 simili 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 siano comparabili con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui valori di mercato sia desumibili per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio

immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali

di immobilariisti FIAIP.

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -Banca

dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: MEDICINA

Fascia/zona: Extraurbana FRAZIONI S ANTONIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 04

Tipologia prevalente:Non presente

Arch. Stefano Masotti

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
<i>Abitazioni civili</i>	<i>Ottimo</i>	1600	1950
<i>Abitazioni civili</i>	<i>NORMALE</i>	1450	1700
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>NORMALE</i>	1200	1450
<i>Box</i>	<i>NORMALE</i>	800	900
<i>Posti auto scoperti</i>	<i>NORMALE</i>		
<i>Ville e Villini</i>	<i>NORMALE</i>	1200	1600
<i>Ville e Villini</i>	<i>Ottimo</i>	1500	1800

*

Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP anno 2017, prezzi riferiti a

ottobre 2016 – marzo 2017

-Abitazioni da ristrutturare: minimo Euro 750 massimo Euro 1.000

-Abitazioni in buono stato: minimo Euro 1.300 massimo Euro 1.550

-Abitazioni nuove o completamente ristrutturate: minimo Euro 1.700

massimo Euro 2.000.

- Autorimesse 1 auto minimo Euro 12.000 massimo Euro 16.000

Risultato di questa prima indagine ed operazione è la determinazione di un valore medio dei beni così come sotto elencato:

- in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della ubicazione, nonché delle

caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura, avente tale bene

la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte lo 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 1.100,00 (mille cento /00) per metro quadrato di

superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Arch. Stefano Masotti

Euro/mq.98,00 x mq.1.100,00 = Euro 107.800,00 valore arrotondato per eccesso ad Euro 108.000,00 (centotto mila/00).

In caso di vendita forzata dell'intero bene lo scrivente dopo aver

determinato il valore medio della piena proprietà della porzione di

fabbricato urbano, posta nel Comune di Medicina, costituita da un

appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa al piano seminterrato e

posto auto scoperto al piano terra ha di seguito adeguato e corretto la stima

applicando una riduzione pari al *30% del valore presunto di mercato causa*

la regolarizzazione edilizia, la mancanza di garanzia per vizi, l'indivisibilità

del bene allo stato attuale, oltre il fine che guida la stima (limitazione in

quanto vendita giudiziaria) ciò con le seguenti risultanze:

Stefano Masotti
Architetto

20 di 21

Euro 108.000,00 x 30 % = Euro 32.400,00

Euro 108.000,00 - Euro 32.400,00 = Euro 75.600,00 valore arrotondato per eccesso ad **Euro 76.000,00 (settanta sei mila/00).**

Valore da proporsi a base d'asta = Euro 76.000,00 (settanta sei mila/00).

- Inoltre si precisa che:

Le porzioni di fabbricato oggetto di procedura esecutiva sono state stimate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del GE, con criterio sintetico.

-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.

Arch. Stefano Masotti

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

Bologna lì 29 settembre 2018

L'Ausiliario del GE

Arch. Stefano Masotti

ES N. 330/2017 Lotto Unico