

**Roberta Monti**  
Architetto  
Galleria Maestri del Lavoro 6  
44042 Cento (Fe)  
e-mail: [arch.robertamonti@gmail.com](mailto:arch.robertamonti@gmail.com)  
cell. 333-4203473

## TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**LOTTO 2**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 247/19 R.G.Es.**

**promosso da**

**Creditore Procedente**

**Contro**

**Esecutati**

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

La 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 dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

\*\*\*\*\*

### DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore di ---- con sede legale a Milano (c.f. 00348170101) , trascritto a Bologna il 17.06.2019 al Reg. Part. n. 20126 e Reg. Gen. n. 29651 contro --- e ---- per la piena proprietà di 1/1 sono stati pignorati :

*“Immobile sito nel Comune di Crevalcore (Bo) via Mezzo Levante n. 3443 costituito da un appartamento dislocato sui piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna esclusiva, con annesso vano di cantina posto al piano terra ed una porzione esclusiva della corte pertinenziale circostante,*

**Roberta Monti**  
Architetto

*sulla quale insiste un piccolo fabbricato separato ed accessorio , elevato su un unico piano terra, ad uso autorimessa privata di pertinenza , oltre a porzione esclusiva di altra corte pertinenziale adiacente il fabbricato medesimo il tutto censito al:*

**Catasto fabbricati di detto Comune al:**

*\*Intero diritto di proprietà su abitazione nel Comune di Crevalcore, foglio 100, particella 49 sub 10, natura A/3 –abitazione di tipo economica, consistenza 8,5 vani (ex sub 4-5-9-8-6-3);*

*\*Intero diritto di proprietà su immobile nel Comune di Crevalcore, foglio 100, particella 314 sub 1, natura F/1 – area urbana, consistenza 71mq (ex part. 314 ex part. 49 sub 3-6);*

*\*Intero diritto di proprietà su immobile nel Comune di Crevalcore, foglio 100, particella 316 sub 1, natura F/1 – area urbana, consistenza 171mq (ex part. 314 ex part. 49);*

**Catasto terreni di detto Comune al:**

*\*Intero diritto di proprietà su immobile nel Comune di Crevalcore, foglio 100, particella 260, natura terreno – seminativo, consistenza 01.55 are;*

*\*Intero diritto di proprietà su immobile nel Comune di Crevalcore, foglio 100, particella 49, natura terreno – ente urbano, consistenza 05.03 are”.*

Nella predetta Nota di Trascrizione i beni in oggetto sono così identificati:

- Comune di Crevalcore ( Bo ) - Catasto Fabbricati - Foglio 100 Particella 49 Sub 10 – Natura A3 Abitazione di tipo economico- Consistenza 8,5 vani – via Mezzo Levante n. civico 3443;

- Comune di Crevalcore ( Bo ) - Catasto Fabbricati - Foglio 100 Particella 314 Sub 1 – Natura F1 Area Urbana - Consistenza 71 mq – via Mezzo

**Roberta Monti**  
Architetto

Levante n. civico 3443;

- Comune di Crevalcore ( Bo ) - Catasto Fabbricati - Foglio 100 Particella

316 Sub 1 – Natura F1 Area Urbana - Consistenza 171 mq – via Mezzo

Levante n. civico 3443;

- Comune di Crevalcore ( Bo ) - Catasto Terreni - Foglio 100 Particella 260

– Natura Terreno;

- Comune di Crevalcore ( Bo ) - Catasto Terreni - Foglio 100 Particella 49

– Natura Terreno.

Trattandosi di fabbricato ad uso abitativo con corte di pertinenza e terreno agricolo circostante e di porzione di fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione con area cortiliva, **si dispone la vendita in numero 2 Lotti.**

\* \* \*

## **LOTTO 2**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Le aree urbane oggetto di pignoramento allo stato di fatto consistono in una porzione di fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione disposto al piano terra e primo con corte di pertinenza di complessivi ca. mq 194,00 in Comune di Crevalcore (Bo) via Mezzo Levante (civico non ancora attribuito).

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente stima, risultano allibrati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Crevalcore ( Bo ), intestati a “ --- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e --- – per il diritto di proprietà

**Roberta Monti**  
Architetto

*per la quota di 1/2 come segue:*

## CATASTO FABBRICATI

<b>F. Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>P</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup.Cat.</b>	<b>Rendita</b>
-----------------	------------	-----------	----------	------------------	-------------	------------	--------------	-----------------	----------------

<b>100 314</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>T</b>	Via Mezzo Levante n. 3443	Area Urbana	-	<b>71 mq</b>	-	-
----------------	----------	----------	----------	---------------------------	-------------	---	--------------	---	---

<b>100 316</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>T</b>	Via Mezzo Levante n. 3443	Area Urbana	-	<b>171 mq</b>	-	-
----------------	----------	----------	----------	---------------------------	-------------	---	---------------	---	---

Le particelle 314 e 316 sono altresì identificate anche al Catasto Terreni

Qualità Ente Urbano.

Le particelle in oggetto sono di fatto relative a una porzione di fabbricato abitativo in corso di costruzione, pertanto le planimetrie catastali, ovvero nello specifico gli elaborati planimetrici, non sono corrispondenti allo stato di fatto.

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile degli immobili in questione (in quante aree edificabili) è determinata in base alle disposizioni di cui all'art. 5 comma 5 del D.L. 504/1992; così come comunicato in data 23.01.2020 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore la valorizzazione delle aree ai fini IMU risulta essere:

- per la Part. 314 €12.719,61;

- per la Part. 316 €30.860,13.

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano** .

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

**Roberta Monti**  
Architetto

Con riferimento alla porzione di fabbricato abitativo costruito sulle aree urbane oggetto di pignoramento: e' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni della porzione di fabbricato tali a norma di legge o per destinazione.

Allo stato attuale non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.

### **VINCOLI E ONERI**

Le aree urbane in oggetto e quindi la porzione di fabbricato ad uso abitativo ivi costruito non risultano occupate da persone.

### **CONFINI**

Le aree urbane in oggetto e quindi la porzione di fabbricato ad uso abitativo ivi costruito confinano con, medesima proprietà, parti comuni, beni terzi e salvo altri .

### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima appartengono a --- e --- – per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Come riportato nella 1^ relazione notarile agli atti, gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati con:

- Atto Notaio ---- del 23.03.2007 Rep. n.57873 Racc. n. 26365 trascritto a Bologna il 26.03.2007 ai nn. 19466/10499.

Le particelle in questione (49,314,316) derivano dal frazionamento della Particella 49; la sua consistenza, così come riportata nell'atto suddetto era di mq 756; dalla visura catastale attualmente è di mq 503, essendo costituita dalla corte del Sub 10, dalla particella 316 Sub 1, dalla particella 314 sub 1 e

**Roberta Monti**  
Architetto

dalla particella 315.

A proposito della particella 315 si fa presente che, successivamente al predetto atto di compravendita, la particella 49 è stata frazionata e, fra gli altri, il Sub 7 è stato oggetto di trasferimento con atto Notaio ---- di Bologna del 21.10.2008 Rep. n. 23179 Racc. n. 2373 trascritto a Bologna il 29.10.2008 ai nn. 60926/34034; gli esecutati --- e --- hanno venduto la particella suddetta (successivamente divenuta per l'appunto Particella 315 e ancora 322 Sub 1 parte) alla Società ---- con sede in Bologna Strada Maggiore 90 c.f. 0285187208 (l'esecutato --- ne detiene una quota di proprietà pari al 30%).

La 1<sup>a</sup> relazione notarile non riporta il passaggio di proprietà su menzionato; su indicazione della scrivente in data 20.01.2020 il Notaio incaricato ha provveduto ad aggiornare la relazione suddetta.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Proprietari degli immobili sono i Sig.ri --- e --- che dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In capo ai beni in oggetto risultano le formalità indicate nella 1<sup>a</sup> relazione notarile agli atti relative a:

- Iscrizione N. 19467/4683 del 26.03.2007 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 57875/26367 Notaio --- del 23.03.2007 a favore di ---- con sede in Milano c.f. 13263030150 (domicilio ipotecario eletto in via Tortona n. 33 – Milano contro --- e --- ; gravante sugli immobili Foglio 100 Part. 49 Sub 3-4-5; Foglio 100 Part. 49; Foglio 100 Part. 260;

**Roberta Monti**  
Architetto

▪ Iscrizione N. 23794/4109 del 05.05.2009 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.l. 193/01 ruolo esattoriale n. 113009/20 del 22.04.2009 a favore di ---- con sede in Napoli c.f. 07843060638 (domicilio ipotecario eletto in via Svampa n. 11 Bologna); contro --- ; gravante per ½ della piena proprietà sugli immobili Foglio 100 Part. 49 Sub 4-5; Foglio 100 Part. 260;

▪ Iscrizione N. 16664/3255 del 18.04.2011 ipoteca legale ex art. 77 dpr 602/73 ruolo esattoriale n. 100473/20 del 13.04.2011 a favore di ---- con sede in Napoli c.f. 07843060638 (domicilio ipotecario eletto in via Svampa n. 11 Bologna); contro --- ; gravante per ½ della piena proprietà sugli immobili Foglio 100 Part. 49 Sub 4-5;

▪ Iscrizione N. 51109/8090 del 17.12.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 8178/2015 del Tribunale di Bologna del 02.12.2015 a favore di --- con sede in San Lazzaro di Savena (Bo) c.f. 00766930374 (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. --- – Viale Gozzadini 1 Bologna) contro --- ; gravante per ½ della piena proprietà sugli immobili Foglio 100 Part. 314 Sub 1; Foglio 100 Part. 316 Sub 1; Foglio 100 Part. 49 Sub 10; Foglio 100 Part. 260;

▪ Iscrizione N.16591/2955 del 20.04.2016 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 1724/2016 del 15.04.2016 a favore di --- con sede in Firenze (FI) c.f. 03078981200 (domicilio ipotecario eletto in via Svampa n. 11 Bologna) contro ---- gravante per ½ della piena proprietà sugli immobili; Foglio 100 Part. 200 (n.d.r. 260?); Foglio 100 Part. 49 Sub 10; Foglio 100 Part. 314 Sub 1; Foglio 100 Part. 316 Sub 1;

**Roberta Monti**  
Architetto

▪ Trascrizione N. 29651/20126 del 17.06.2019 nascente da pignoramento n. 5117/2019 del 27.05.2019 Tribunale di Bologna a favore di --- con sede in Milano c.f. 00348170101; contro ---- e ----.

La relazione notarile è stata aggiornata riportando la seguente formalità:

▪ Trascrizione N. 60927/34035 del 29.10.2008 nascente da atto di vendita con scrittura privata autenticata del 21.10.2008 Rep. n. 23179/2373 Notaio ---- a favore di --- con sede in Bologna c.f. 02851871208 contro --- e --- avente per oggetto un ente urbano in Crevalcore Via Mezzo Levante n. 3457 piano T mq 11 in catasto Foglio 100 Part. 49 Sub 7.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

#### **REGIME FISCALE**

Proprietari degli immobili sono i Sig.ri --- e ---- ciascuno per la quota di ½, pertanto la vendita dei beni sarà soggetta a IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore ( Bo ) risulta quanto segue:

**SITUAZIONE URBANISTICA.** Secondo il P.S.C. e il R.U.E. “ Associazione Intercomunale Terre d’Acqua “ approvati rispettivamente con D.C.C. N° 27 e 28 il 07.04.2011 e successive modifiche e integrazioni, la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è classificata quale “ *AVN Aree di valore naturale e ambientale* “ di cui agli artt. 48 e 49 delle norme del RUE; rientra altresì nella zona di rispetto stradale di cui all’art. 70 delle norme del PSC.



**Roberta Monti**  
Architetto

*Tali aree sono quelle “ .....sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela....*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** La porzione di fabbricato abitativo costruita sulle particelle oggetto di pignoramento è nello stato “in corso di costruzione”, pertanto è esclusa dall’obbligo di certificazione energetica ai sensi della L.R. 23 Dicembre 2004 N. 26 Art. 25- TER Comma 1 Allegato A punto 5 lettera g.

**REGOLARITÀ EDILIZIA.** La porzione di fabbricato abitativo costruita sulle particelle in questione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:  
- Permesso di Costruire N. 27/2008 Prot. n. 5620 rilasciato il 21.02.2009;  
- DIA n. 31 - 2010 Prot. n. 5460 del 23.02.2010 Variante in Corso d’Opera;

**STATO LEGITTIMO**

Vista la richiesta di proroga di ultimazione dei lavori (del 16.02.2012 Prot. n. 4185) gli stessi dovevano essere conclusi il 21.02.2014 (così come è stato riferito dal Tecnico Comunale successivamente è stata depositata telematicamente anche un’altra proroga scaduta il 19.02.2019), ma attualmente l’intero fabbricato si presenta definito solo nella sua sagoma planivolumetrica al grezzo; il titolo edilizio di cui al Permesso di Costruire N. 27/2008 è definitivamente scaduto.

Nel corso del sopralluogo del 13.01.2020 si è riscontrato che le strutture sono state realizzate e le finiture presenti riguardano l’intonaco e la tinteggiatura delle facciate esterne.

La tipologia del fabbricato come da ultimo titolo edilizio è di una trifamiliare le cui unità sono distribuite da terra a cielo (C, E, D); la porzione del fabbricato in questione di proprietà degli esecutati, tra l’altro,

**Roberta Monti**  
Architetto

riguarda una unità immobiliare (porzione C) e circa metà della porzione E;

ogni porzione gode di aree esterne di pertinenza.

L'aggiudicatario, dovrà necessariamente rivedere l'impianto planimetrico/distributivo, in quanto la suddivisione che è risultata non soddisferebbe la realizzazione di 2 unità abitative indipendenti.

Da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore, vista la normativa vigente che riduce il numero delle unità immobiliari con destinazione residenziale da 3 a 2 (in riferimento all'intero fabbricato), si conferma che la ripresa dei lavori sarà comunque soggetta alla revisione delle intenzioni progettuali.

Si è verificata la corrispondenza dello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio che conferma le dimensioni generali della sagoma; anche le forature corrispondono, a parte la mancata realizzazione dei velux nel tetto.

Le indicazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Le aree in oggetto risultano libere da persone, ma risultano edificate; sono presenti materiali edili e non in grandi quantità sia all'interno che all'esterno.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le aree oggetto di perizia e quindi la porzione di fabbricato abitativo ivi edificata è posta in un ambito prettamente residenziale del territorio rurale del Comune di Crevalcore, vicino alla località Beni Comunali distante circa 2 Km dal capoluogo verso est; la zona è facilmente raggiungibile, ed è circondata dall'aperta campagna.

**Roberta Monti**  
Architetto

Come è stato accennato nel capitolo precedente il fabbricato nel suo complesso si sviluppa al piano terra e primo piano; fa parte di un intervento che riguardava anche un altro fabbricato posto sul retro e di altra proprietà.

Le opere realizzate riguardano le strutture pertanto sono state realizzate al 50% circa; si fa presente che non è stato possibile accedere al primo piano e sottotetto per mancanza delle scale interne.

**Area esterna.** Si segnala che l'area esterna è allo stato attuale occupata da materiale edilizio e non.

L'area è delimitata solo verso l'altra proprietà degli esecutati di cui al lotto 1.

**Impianti.** Non sono presenti impianti.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non sono presenti impianti.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

##### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

In merito alla porzione del fabbricato abitativo, con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda 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

**Roberta Monti**  
Architetto

immobiliari e con vani di uso comune;

- per il 50% la superficie dei locali accessori in quanto collegati direttamente ai locali principali;

- per il 10% la superficie dell'area scoperta fino alla superficie definita dai vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Come si è detto, il titolo edilizio è scaduto e deve essere ripresentato; lo stato di fatto è rappresentato dalla realizzazione delle sole strutture portanti.

La normativa vigente ( art. 48 lettera m RUE) fissa i seguenti parametri:

- per n° massimo di 2 alloggi riferiti all'intero fabbricato = minimo 140 mq di superficie utile per ogni alloggio;
- superficie accessoria non inferiore al 20% della Su e non superiore al 60% della Su.

Ne deriva che, considerando una incidenza convenzionale del 15% delle murature si ipotizza di poter realizzare:

- per n° 1 alloggio superficie utile lorda di mq 160;
- superficie utile accessoria da un minimo di mq 40 a un massimo di mq 96;

il tutto all'interno di una sagoma planimetrica già realizzata delle dimensioni di  $8,60 \times 11,74 = 100,96$  mq ca. (superficie coperta per un alloggio).

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

In merito alle corti di pertinenza si fa riferimento alla planimetria allegata al titolo edilizio e, in generale alle consistenze catastali.

### **CONSISTENZA DEI BENI**

**Roberta Monti**  
Architetto

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura e che:**

- la consistenza dell'alloggio è ipotetica e calcolata come da normativa vigente del RUE;
- la consistenza dell'area esterna corrispondente alle particelle pignorate pari a mq 171+71= mq 242 – area di sedime della porzione del fabbricato mq 100,96 = mq 141,04 ca;

si ha:

<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
-	-	Abitazione p.T-1	160,00	1,00	160,00
		Accessori	40,00	0.50	20,00
		Corte	141,04	0.10	14,10

La superficie commerciale complessiva della porzione di fabbricato abitativo si assume in cifra tonda pari a mq 194,00.

### **STIMA DEI BENI**

#### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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

**Roberta Monti**  
Architetto

proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 9 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, 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 come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 40%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

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. A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive, non è stato possibile acquisire informazioni su effettivi scambi di beni similari.

Pertanto, l'indagine di mercato effettuata ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- Villetta unifamiliare in via Fabrizio De Andre' Zona periferica Nord-Ovest del capoluogo di mq 150 offerta a €312.000,00 (€2.080,00/mq ca.);

**Roberta Monti**  
Architetto

• Villetta a schiera in via Albarese Frazione Guisa Pepoli Zona Sud-Est del territorio rurale di mq 85 offerta a €180.000,00 (€2.117,00/mq ca.);

• Villetta bifamiliare in via Albarese Frazione Guisa Pepoli Zona Sud-Est del territorio rurale di mq 109 offerta a €195.000,00 (€1.788,00/mq ca.).

Per una corretta comparazione i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

• *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2019: Crevalcore Capoluogo, abitazioni in stato "nuovi o ristrutturati internamente" valore minimo €mq 1.750,00 valore massimo €mq 1.950,00 ;

**La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Porzione di fabbricato abitativo e corte di pertinenza mq 194,00 x €mq 1.500,00/2 (in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori pari a circa il 50%) = €145.500,00

Detraendo il 40% circa (€58.200,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene in cifra tonda €87.000,00, pertanto si ha:

**Roberta Monti**  
Architetto

**VALORE DEL LOTTO 2 :** Il valore dei beni è stimato a corpo e non a misura in **€87.000,00 (euroottantasettemila/00).**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 24 Gennaio 2020

**IL C.T.U.**

Arch. Roberta Monti

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 1 E 2**

1. Estratto di mappa catastale Foglio 100 Part. 49 e altre
2. Visura Catasto per soggetto
3. Visura Catasto Terreni Foglio 100 Part. 49
4. Visura Catasto Terreni Foglio 100 Part. 3145.
5. Visura Catasto Terreni Foglio 100 Part. 316
6. Visura Storica Foglio 100 Part. 49



**Roberta Monti**  
Architetto

7. Visura Storica Foglio 100 Part. 314

8. Visura Storica Foglio 100 Part. 315

9. Visura Storica Foglio 100 Part. 316

10. Visura Storica Foglio 100 Part. 322

11. Visura Catasto Fabbricati Foglio 100 Part. 49 Sub 7

12. Planimetria Catastale Foglio 100 Part. 49 Sub 10

13. Elaborato Planimetrico Anno 2008

14. Elenco dei Sub Assegnati Anno 2008

15. Elaborato Planimetrico Foglio 100 Part. 49

16. Elenco dei Sub Assegnati Foglio 100 Part. 49

17. Elaborato Planimetrico Foglio 100 Part. 314 Sub 1

18. Elenco dei Sub Assegnati Foglio 100 Part. 314

19. Atto di provenienza Notaio --- del 23.03.2007 Rep. n. 57873-26365

20. Estratto Cartografia RUE

21. Estratto Normativa RUE

22. Estratto Concessione Edilizia in Sanatoria N° 733 rilasciata il  
28.12.1989

23. Estratto P.d.C. N. 27-2008 Prot. n. 22706-2008

24. Estratto DIA n. 31 - 2010 Prot. n. 5460 del 23.02.2010

25. Inquadramento Territoriale

26. Documentazione Fotografica Lotto 1

27. Documentazione Fotografica Lotto 2

28. Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni Foglio 100 Part. 49 e  
260

29. Certificazione Energetica Lotto 1