

ING. GIUSEPPE MENNA

Via Lazio n. 1

40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)

Tel.-Fax 051/0458713

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N.111/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 55/2021

Promosso da:

R.G.

Udienza 11/10/2021

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 11.15

Piena Proprietà di porzione di fabbricato, posto in comune di Bentivoglio, in

Via San Marina n. 4 composto da appartamento ai piani terra, primo e

sottotetto, da un vano ad uso autorimessa al piano terra, con circostante area

cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.

Le unità immobiliari in esame ed oggetto di esecuzione sono inserite

all'interno di una ex corte rurale, che è stata oggetto di un intervento di

recupero complessivo su tutti i fabbricati presenti.

Tramite un unico accesso carrabile si accede alla corte comune interna (BCNC

Subalterno 20 comune a tutti i subalterni presenti all'interno della corte);

internamente la presenza di uno stradello ghiaiato permette di accedere alle

varie unità immobiliari presenti.

L'unità abitativa in esame consta dei seguenti vani:

Al piano terra sono presenti un soggiorno pranzo, un disimpegno, un servizio

igienico ed un ulteriore disimpegno di collegamento con l'autorimessa

presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Una scala di collegamento consente di accedere al piano primo ove sono

presenti due camere da letto matrimoniali, una camera singola ed un servizio

igienico.

Il collegamento al piano sottotetto (ripostiglio) avviene a mezzo di una scala a chiocciola.

All'esterno sulla corte è presente un'ampia tettoia della superficie indicativa di mq. 30.

La superficie calpestabile dell'appartamento risulta essere pari a 84 mq. circa.

L'autorimessa al piano terra ha superficie pari a 15 mq. circa.

La corte esclusiva esterna ha superficie indicativa di mq. 700 circa.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in riferimento allo stato legittimo:

il locale autorimessa, così come legittimato dai titoli abilitativi del comune di Bentivoglio, risulta trasformato ed utilizzato in totale difformità dai suddetti edilizi, come locale cucina.

Tale locale risulta completamente inglobato anche a livello impiantistico, con i locali abitativi presenti al piano terra.

L'immobile risulta per cui sprovvisto del locale autorimessa, che dovrebbe necessariamente essere presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Al piano terra il locale servizio igienico è difforme per variate dimensioni planimetriche, come anche la finestra ivi presente.

Risulta inoltre presente sul fronte est (fronte principale) un'ampia tettoia in legno con copertura stabile in assito, realizzata in assenza di titoli abilitativi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

BENTIVOGLIO (BO)

- **Foglio 55, Mappale 602, Sub.23**, Categoria A/3, Classe 2,

Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 132 mq, Rendita € 387,34

Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T-1-2;

- **Foglio 55, Mappale 602, Sub.22**, Categoria C/6, Classe U,

Consistenza 20 mq. , Superficie Catastale 26 mq, Rendita € 99,19

Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T;

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' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l' Unità Immobiliare oggetto è stata oggetto di alcune modifiche realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa consistenza catastale e quindi una variazione del classamento dell'Unità Immobiliare. Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, **è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato), oltre al pagamento della sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nei verbali di pignoramento immobiliare R.G.E 111/2020 e R.G.E. 55/2021, in titolarità agli esecutati.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nei verbali di pignoramento immobiliare R.G.E 111/2020 e R.G.E. 55/2021, in titolarità agli esecutati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

In riferimento alle spese condominiali, per quel che concerne la gestione delle

parti comuni (corte comune sub. 20), **si presume** che venga sostenuta dai singoli proprietari delle unità immobiliari presenti all'interno del compendio immobiliare, in base ai millesimi di proprietà.

**

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, confina con beni di proprietà di cui al mappale 602, subalterni 24,4,1, e parti comuni.

PROPRIETA'

Piena proprietà dei beni pignorati.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile di compravendita a firma del Dott. rep. 29983 registrato il 13/03/2008 al n. 3284, gli esecutati sig.ra il sig. acquisivano la **piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno**, dei seguenti beni immobili:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

BENTIVOGLIO (BO)

- **Foglio 55, Mappale 602, Sub.23**, Categoria A/3, Classe 2,

Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 132 mq, Rendita € 387,34

Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T-1-2;

- **Foglio 55, Mappale 602, Sub.22**, Categoria C/6, Classe U,

Consistenza 20 mq. , Superficie Catastale 26 mq, Rendita € 99,19

Indirizzo: Via San Marina n. 4/5 Piano T;

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Con Atto Notarile di compravendita a firma del Dott. del
11/03/2008 rep. 29983 registrato alla agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna
4 il 13/03/2008 n. 3284, gli esecutati acquisivano la piena proprietà dei beni
oggetto di esecuzione immobiliare, in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore risultano
le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

**Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della
procedura:**

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio
di Bologna - Servizio di pubblicità immobiliare di Bologna all'articolo Reg.
Part. 11481 Reg. Gen. 17610 del 29/04/2020 a favore di con sede
in Modena contro nata il, C.F.
....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà
....., nato in il 21/02/1966 C.F. titolare
della quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolo: atto di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario sede: Bologna (BO) del
27/02/2020 Rep. 1635/2020.

Verbale di pignoramento immobiliare n. 13302 RG 9428 del 17/03/2021°
favore di sede, codice fiscale 04954010262

contro nata in il C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

..... nato in il C.F., per il diritto di
proprietà per la quota di 1/2.

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Bologna –
Servizio di pubblicità immobiliare di Bologna all’articolo Reg. Part. 10318
Reg. Gen. 51293 del 15/12/2011, per la somma di € 360.000 a garanzia del
finanziamento di euro 120.000 da restituire in 7 anni a favore:

..... con sede in, contro

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Bologna all’art.
Reg. part. 3460 Reg. Gen 17834 del 19/03/2008 per la somma di € 360.000 a
garanzia di un mutuo fondiario di € 200.000,00 da restituire in anni 20 a
favore: con sede in Modena, contro

Titolo: contratto di mutuo fondiario del notaio del 11/03/2008
Rep. 29984/10093.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa
Vigente all’atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del
Comune di Bentivoglio, (BO), rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

Secondo quanto previsto dal vigente RUE, l'immobile in esame è disciplinato

dai seguenti riferimenti normativi:

Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola 1.

L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di Bentivoglio, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione. 2. In questo Ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale. 3. In questo Ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

Per quel che riguarda il sistema di vincoli si rimanda alla cartografia e normativa del PSC.

Regolarità edilizia: l'immobile in esame è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione rilasciato dal comune di Bentivoglio in data 29/062006 n. 8/2006 e successiva variante finale in data 31/012008 P.G. 0001675.

In data 05/02/2008 con P.G. 0001901 è stata comunicata la fine dei lavori.

Per il fabbricato in oggetto è stata presentata in data 05/02/2008 con P.G.

0001942 la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia.

Si ribadisce che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in riferimento allo stato legittimo:

il locale autorimessa, così come legittimato dai titoli abilitativi del comune di Bentivoglio, risulta trasformato ed utilizzato in totale difformità dai sudetti edilizi, come locale cucina.

Tale locale risulta completamente inglobato anche a livello impiantistico, con i locali abitativi presenti al piano terra.

L'immobile risulta per cui sprovvisto del locale autorimessa, che dovrebbe necessariamente essere presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Al piano terra il locale servizio igienico è difforme per variate dimensioni planimetriche, come anche la finestra ivi presente.

Risulta inoltre presente sul fronte est (fronte principale) un'ampia tettoia in legno con copertura stabile in assito, realizzata in assenza di titoli abilitativi.

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

la Sanatoria delle opere compiute all'interno dell'Unità Immobiliare in esame sono riconducibili ad interventi di Ristrutturazione Edilizia, risultando possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere

risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

L'effettiva possibilità di poter regolarizzare, con una pratica di Sanatoria Edilizia, le opere abusive riguardanti la presenza del locale sottotetto, va verificata in riferimento a quanto consentito dalla norma e in rapporto alla tipologia di intervento ammessa dal RUE sul fabbricato.

Anche in tal caso la pratica di sanatoria dovrà prevedere la presentazione di idonei elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; dovrà provvedersi altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione della pratica, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed *oneri Concessori*.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bentivoglio, sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo ante gli abusi rilevati*, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che, data l'entità e l'importanza dell'opera stessa, la medesima sarà sottoposta anche alle disposizioni contenute nella Normativa Tecnica sulle Costruzioni (Nuova Normativa Sismica) di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 in vigore a partire dal 01.07.2009. Pertanto il progetto a sanatoria richiederà anche l'ottenimento di idonea *Autorizzazione Sismica in sanatoria*, la quale contemplerà la valutazione della sicurezza statica e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica;

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Associazione dei comuni Reno Galliera, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo ante gli abusi rilevati*, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di Bentivoglio distinta catastalmente al Foglio 55, Mappale 602, Sub.23, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 14/05/2021 codice identificativo n. 04766-211386-2021 dall'Ing., valevole sino al 14/05/2031.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia ha classe Energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dagli esecutati.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa il compendio immobiliare all'interno del quale sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è ubicato nel comune di Bentivoglio in via San Marina n. 4/5.

L'intera ex corte agricola è stata oggetto di un intervento generale di demolizione e fedele ricostruzione, che ha interessato tutti i fabbricati presenti; a far data dall'anno 2006 anno a seguito del rilascio del titolo abilitativo, furono iniziate le opere di ristrutturazione che hanno visto il loro completamento nel febbraio del 2008.

L'ingresso al complesso immobiliare, ex corte rurale, avviene tramite cancello carrabile posto sulla via San Marina; un corsello comune ghiaiato, consente di poter accedere alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Le unità immobiliari in esame constano dei seguenti vani:

Al piano terra sono presenti un soggiorno pranzo, un disimpegno, un servizio igienico ed un ulteriore disimpegno di collegamento con l' autorimessa (questa è stata trasformata ed è attualmente utilizzata come locale cucina in difformità dallo stato legittimo).

Una scala di collegamento consente di accedere al piano primo ove sono presenti due camere da letto matrimoniali, una camera singola ed un servizio igienico. Il collegamento al piano sottotetto (ripostiglio) avviene a mezzo di una scala a chiocciola.

All'esterno sulla corte è presente un'ampia tettoia della superficie indicativa di mq. 30, realizzata quest'ultima in assenza di titolo edilizio.

La corte esclusiva risulta delimitata e recintata da paletti e rete metallica; è presente un solo accesso pedonale, precludendo di fatto la possibilità di accedere con autoveicoli al locale autorimessa impropriamente trasformato in locale cucina.

La superficie calpestabile dell'appartamento risulta essere pari a 84 mq. circa.

La corte esclusiva esterna ha superficie indicativa di mq. 700 circa.

L'autorimessa al piano terra ha superficie pari a 15 mq. circa.

Il fabbricato, all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta costituito da una struttura portante in latero cemento.

I tamponamenti sono realizzati in muratura di laterizio e cappotto esterno con finitura ad intonaco tinteggiato.

Il solaio di interpiano come quello di copertura risulta costituito da struttura portante in legno lamellare.

Il manto di copertura è costituito da coppi in laterizio.

Gli oscuramenti delle bucaie di facciata sono realizzati mediante scuretti

esterni in legno tinta noce.

Risultano presenti inferriate al piano terra e primo.

L'unità consta di finiture di discreta qualità quali:

- Pavimentazioni interne in ceramica in tutti i locali; tutte le pavimentazioni risultano in buono stato conservativo e di discreta fattura e qualità;
- Pareti interne realizzate con tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Locali adibiti a servizi igienici dotato di rivestimento ceramico a parete, sanitari posati a terra con rubinetteria monocomando e vasca al piano primo;
- Le porte interne sono del tipo "tamburato" in legno, il portoncino di ingresso è costituito da scuretti, le finestre sono in legno con vetrocamera dotate di inferriate in acciaio color grafite.
- Impianto di distribuzione del calore centralizzato, con caldaia Immergas Eolo Maior 24 kW alimentata a GPL, con elementi radianti a parete in acciaio, termostato di zona e presenza di termo arredo a parete nel servizio igienico;
- Impianto di raffrescamento con split interni a parete ed unità esterna ubicata su parete esterna;
- L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia, con punti di utilizzo abbondantemente distribuiti e frutti di buona qualità.
- Corte esterna parzialmente pavimentata, con ampio giardino recintato e dotato di accesso pedonale.
- **Si ribadisce che in occasione del sopralluogo ed a seguito di**

comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono

state accertate difformità in riferimento allo stato legittimo:

il locale autorimessa, così come legittimato dai titoli abilitativi del comune di Bentivoglio, risulta trasformato ed utilizzato in totale difformità dai suddetti edilizi, come locale cucina.

Tale locale risulta completamente inglobato anche a livello impiantistico, con i locali abitativi presenti al piano terra.

L'immobile risulta per cui sprovvisto del locale autorimessa, che dovrebbe necessariamente essere presente all'interno dell'area di sedime del fabbricato.

Al piano terra il locale servizio igienico è difforme per variate dimensioni planimetriche, come anche la finestra ivi presente.

Risulta inoltre presente sul fronte est (fronte principale) un'ampia tettoia in legno con copertura stabile in assito, realizzata in assenza di titoli abilitativi.

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

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “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 del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- a) per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- b) per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- d) per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;

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

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE (ABITAZIONE)

FOGLIO 55 MAPPALE 602 SUB. 23

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	mq.97	1,00	mq. 97
Sottotetto non abitabile	mq. 56	0,5	mq. 28
Corte esclusiva	mq. 153	0,10	mq. 15
Corte esclusiva	(700-153)=547	0,02	<u>mq. 11</u>
TOTALE ARROTONDATO			mq. 151

UNITA' IMMOBILIARE (AUTORIMESSA)

FOGLIO 55 MAPPALE 602 SUB. 22

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	
Autorimessa	mq. 15	
TOTALE ARROTONDATO		mq. 15

STIMA DEI BENI

Come detto richiamato in precedenza trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato, posto in comune di Bentivoglio, in Via San Marina n. 4 composto da appartamento ai piani terra, primo e sottotetto, da un vano ad uso autorimessa al piano terra , con circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.

Al piano terra sono presenti un soggiorno pranzo, un disimpegno, un servizio igienico ed un ulteriore disimpegno di collegamento con l'autorimessa.

Una scala di collegamento consente di accedere al piano primo ove sono presenti due camere da letto matrimoniali, una camera singola ed un servizio igienico. Il collegamento al piano sottotetto (ripostiglio) avviene a mezzo di

una scala a chiocciola.

All'esterno sulla corte è presente un'ampia tettoia della superficie indicativa di mq. 30, realizzata quest'ultima in assenza di titolo edilizio.

La corte esclusiva risulta delimitata e recintata da paletti e rete metallica; è presente un solo accesso pedonale, precludendo di fatto la possibilità di accedere con autoveicoli al locale autorimessa impropriamente trasformato in locale cucina.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in particolare presso l'Osservatorio Mercato dell'Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al primo semestre 2020 – Comune di Bentivoglio e Fascia frazione di San Marino, Codice Zona D3, Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale,

Abitazioni civili, stato conservativo Normale:

Val.min. 1.200 €/mq – Val. max. 1.600 €/mq,

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva considerando i seguenti valori unitari:

- *Abitazione P.T-1° Foglio 55 mappale 602 Sub.23:*

mq. 151 x €/mq. 1.300,00 €196.300,00

Autorimessa Foglio 55 mappale 602 Sub 22 a corpo: € 12.000,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI

A PREZZO DI MERCATO

€ 208.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva

25 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA ARROTONDATO

€ 156.000,00 (euro centocinquantaseimila/00)

* * *

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

Castel San Pietro Terme li 20/08/2021

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Documentazione catastale: estratto di mappa, visura, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria.
- Documentazione fotografica
- Titolo provenienza
- Titolo abilitativo, Richiesta certificato agibilità
- Planimetrie con evidenziate le difformità
- Attestato prestazione energetica
- Relazione notarile

- Nota di trascrizione pignoramento

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)