
TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ***omissis*** ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare **79/2020 del R.G.E.**

promossa da

omissis

contro

omissis

LOTTO UNICO

Perizia privacy

INDICE

Premessa.....	3
Dati di pignoramento.....	5
Consistenza e ubicazione immobile.....	5
Identificazione catastale.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Confini.....	7
Proprietà.....	7
Provenienza del bene.....	7
Formalità' pregiudizievoli.....	7
Vincoli e oneri.....	8
Regime fiscale.....	10
Indagine amministrativa.....	10
Certificazione energetica.....	10
Stato di occupazione.....	10
DESCRIZIONE.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Conformità impianti.....	11
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
indice allegati.....	13

PREMESSA

All'udienza del 21/01/2021, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architetto Guerra@libero.it PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2021 accettava l'incarico prestando giuramento di rito telematicamente.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione convocava lo scrivente Dott. Arch. Rocco Guerra, in qualità di Ausiliario del G.E., affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 Il 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, 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 altri diritti reali o 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 fatto, 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 della 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 dalla 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 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 o 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 del 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.

Il bene oggetto d'esecuzione è stato visionato svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 8 marzo 2021.

Dal sopralluogo si è riscontrato che il bene pignorato è costituito da:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita al terzo piano, in Imola (BO), in via XXV aprile n. 4, con annessa cantina sita in piano terra identificato catastalmente al foglio 115 p.lla 479 sub 71.
- **Bene N° 2** – Autorimessa sita al piano terra, in Imola (BO), in via XXV aprile n. 4, identificato catastalmente al foglio 115 p.lla 479 sub 64.

I beni suddetti costituiscono "**LOTTO UNICO**" di vendita:

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente n. 2223 del 27/02/2020, trascritto il 27/03/2020 registro generale 14791 e part. 9845, come da nota di trascrizione in atti, sono stati sottoposti ad esecuzione in danno del debitore esecutato i seguenti immobili riportati testualmente a pagina 2 dell'atto:

- per la quota di 1 /1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Imola (BO), via XXV Aprile n. 4, Piano terzo, categoria A/3, composta da vani 5,5, e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana (ovvero Catasto Terreni) Foglio 115, Particella 479, Subalterno 71;
- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Imola (BO), via XXV Aprile n. 4, Piano T, categoria C/6, di mq. 13, e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana (ovvero Catasto Terreni) Foglio 115, Particella 479, Subalterno 64.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato	Altezza media
TERZO	Abitazione	79,87 mq	93,27 mq	1,00	93,27 mq	2,80m
	Balconi		10,87 mq	0,30	3,26 mq	
TERRA	Cantina	6,93 mq	8,14 mq	0,50	4,07 mq	2,25
	Autorimessa	13,80 mq	16,00 mq	0,70	11,20 mq	2,25
TOTALE					111,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
115	479	71	A/3	3	5,5 vani	97 mq	525,49	T-3
115	479	64	C/6	4	13 mq	13 mq	65,80	T

Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi del bene E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria catastale del foglio 115 particella 479 sub. 71

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di IMOLA (Codice: E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 115 Particella: 479 Sub.: 71										
INTESTATO												
1											(1) Proprietà per 1000/1000	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	71			A/3	3	5,5 vani	Totale: 97 m² Totale escluse	Euro 525,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE piano: T-3;												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune E289 - Sezione - Foglio 115 - Particella 479												
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	71			A/3	3	5,5 vani		Euro 525,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 protocollo n. BO0019820 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12777/1/2015)
Indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE piano: T-3;												
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	71			A/3	3	5,5 vani		Euro 525,49 L. 1.017.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA XXV APRILE piano: T-3;												
Notifica - Partita 12179 Mod.58 -												
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	71			A/3	3	5,5 vani		L. 1.474	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA XXV APRILE piano: T-3;												
Notifica - Partita 12179 Mod.58 -												
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987												

Cronistoria catastale del foglio 115 particella 479 sub. 64

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di IMOLA (Codice: E289) Provincia di BOLOGNA Foglio: 115 Particella: 479 Sub.: 64										
INTESTATO												
1											(1) Proprietà per 1000/1000	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	64			C/6	4	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 65,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE piano: T;												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune E289 - Sezione - Foglio 115 - Particella 479												
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	64			C/6	4	13 m²		Euro 65,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 protocollo n. BO0019813 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE
Indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE piano: T;												
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita	

Situazione dell'unità immobiliare del 30/06/1987												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	64			C/6	4	13 m ²		Euro 65,80 L. 127.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO
Indirizzo - , VIA XXV APRILE piano:T;												
Notifica - Partita 12179 Mod.58 -												
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezion e	Foglio	Particell a	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Class e	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		115	479	64			C/6	4	13 m ²		L. 135	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA XXV APRILE piano:T;												
Notifica - Partita 12179 Mod.58 -												
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1										(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987												

CONFINI

L'appartamento confina ad ovest, a sud e ad est con l'esterno mentre a nord confina in parte con vano scala ed in parte con altra unità immobiliare.

L'autorimessa confina a nord e sud con altra unità immobiliare ad est con disimpegno comune e ad ovest con l'area esterna.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1), debitore esecutato
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- ***omissis*** (Proprietà 1/1), debitore esecutato
L'immobile è posto in vendita per l'intero.

PROVENIENZA DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1976 a OGGI	***omissis*** Proprietà per 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dottor Innocenzo Tassinari	21/09/1976	15502	7896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bologna	11/10/1976	19010	13602

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna aggiornate ad aprile 2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 09/09/2002
Reg. gen. 42972 - Reg. part. 9329
Quota:
Importo: € 8.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 5.447,33
Interessi: 3,00%
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 30/10/2001
N° repertorio: 4711/2001

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – Decreto di sequestro conservativo
Trascritto a Bologna il 28/07/2003
Reg. gen. 37338 - Reg. part. 24471
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: GIUDICE TRIBUNALE SEZIONE DISTACCATA DI IMOLA
Data: 16/07/2003
N° repertorio: 20399/2003
- **Atto Esecutivo o cautelare** – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
trascritto a Bologna il 14/02/2020
Reg. gen. 7577 - Reg. part. 5062
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
Data: 21/01/2020
N° repertorio: 658
- **Atto Esecutivo o cautelare** – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
trascritto a Bologna il 27/03/2020
Reg. gen. 14791 - Reg. part. 9845
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
Data: 27/02/2020
N° repertorio: 2223

VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 09/09/2002
Reg. gen. 42972 - Reg. part. 9329
Quota:
Importo: € 8.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 5.447,33
Interessi: 3,00%
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 30/10/2001
N° repertorio: 4711/2001

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – Decreto di sequestro conservativo
Trascritto a Bologna il 28/07/2003
Reg. gen. 37338 - Reg. part. 24471
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: GIUDICE TRIBUNALE SEZIONE DISTACCATA DI IMOLA
Data: 16/07/2003
N° repertorio: 20399/2003

- **Atto Esecutivo o cautelare** – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
trascritto a Bologna il 14/02/2020
Reg. gen. 7577 - Reg. part. 5062
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
Data: 21/01/2020
N° repertorio: 658

- **Atto Esecutivo o cautelare** – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
trascritto a Bologna il 27/03/2020
Reg. gen. 14791 - Reg. part. 9845
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA
Data: 27/02/2020
N° repertorio: 2223

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

In seguito ad istanza di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Imola il sottoscritto ha ottenuto copia della seguente documentazione amministrativa:

- Licenza Edilizia n. 179 rilasciata il 14/03/1972
- Successiva Variante
- Abitabilità n. 15444 prot. generale n. 97 Reg. Abit. Del 20/12/1974

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle lievi difformità riguardanti la cantina e l'autorimessa.

La difformità riscontrata riguarda la lieve diversa ubicazione delle murature dell'intero piano terra, tale da coinvolgere anche unità immobiliare estranee alla procedura, di altra proprietà.

Come innanzi rappresentato, allo scrivente è pervenuta variante alla licenza a costruire originaria, ma a quest'ultima non sono risultate allegate tavole grafiche pertinenti il piano terra.

Pertanto nella valutazione della regolarità edilizia dei beni a piano terra (cantina + box) si è fatto riferimento al grafico della licenza originaria n.179 (tav. 3).

Le irregolarità riscontrate, trattandosi di opere interne, sono sanabili a mezzo di istanza di sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Imola. I costi da sostenere per la richiesta del PDC in sanatoria sono:

- Diritti di segreteria
- Sanzione: 516,00 €
- Rilascio sanatoria: 516,00
- Onorario tecnico: 1.000,00 € escluso IVA e oneri

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 09/07/2021, valevole sino al 09/07/2031, codice identificativo n. 08278-228920-2021, redatto dal CTU arc. Rocco Guerra. In tale certificato si attesta che l'appartamento è posto in Classe Energetica "G".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è sito in Imola (BO), alla via XXV aprile e fa parte di un complesso di fabbricati a destinazione residenziale. La zona in cui è sito il bene è semicentrale rispetto alla città.

L'appartamento oggetto di stima si trova al 3° piano di una palazzina priva di ascensore costruita negli anni '70 ed è composta da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e da un servizio igienico. Tutti i vani sono muniti di finestre pertanto sono risultati ben aerati ed illuminati.

Gli ambienti principali sono muniti di balconi. Buona la disposizione planimetrica del bene ben separata.

Completano la proprietà una cantina ed una autorimessa ubicate al piano terra del medesimo fabbricato. In buono stato le rifiniture dell'appartamento e gli impianti che da un esame a vista risultano conformi alla normativa vigente.

Sono di pertinenza del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, le aree esterne in parte destinate a parcheggio pubblico ed in parte ad aree cortilive nonché tutte le parti comuni del fabbricato tra cui i locali ad uso centrale termica, contatori e corridoio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su tutti i lati

Altezza interna media: piano terzo 2.80

Struttura: muratura portante

Solaio di copertura: in latero cemento confinante con sottotetto

Copertura: a falde con struttura in legno coperto da tegola

Pareti esterne: in mattoni pieni, intonacate

Pareti interne: in laterizio, intonacate

Pavimentazione interna: gres in cattive condizioni

Porte interne: in legno

Rivestimenti wc e k: gres

Infissi: in anticorodal e vetrocamera

Impianto di riscaldamento: a radiatori in ghisa

Porta ingresso: in legno

Porta ingresso autorimessa: in ferro

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma 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 da ogni responsabilità al riguardo.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** che viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Dallo studio dei valori OMI, degli atti di compravendita di beni simili pervenuti, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 1.200,00 €/mq.

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta

1.200,00 €/mq

Tale valore di stima attribuito al bene ha subito a monte una decurtazione opportuna per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato	Altezza media
TERZO	Abitazione	79,87 mq	93,27 mq	1,00	93,27 mq	2,80m
	Balconi		10,87 mq	0,30	3,26 mq	
TERRA	Cantina	6,93 mq	8,14 mq	0,50	4,07 mq	2,25
	Autorimessa	13,80 mq	16,00 mq	0,70	11,20 mq	2,25
TOTALE					111,80 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 111,80 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 111,80 mq x 1.200,00 €/mq = 134.160,00 €.

Prezzo a base d'asta: € 134.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Appartamento + cantina	Fg. 115 p.lla 479 sub. 71	Proprietà 1 / 1	€ 134.000,00
Autorimessa	Fg. 115 p.lla 479 sub. 64		

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 05/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria da rilievo
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione amministrativa
9. Verbale di sopralluogo
10. Valori comparativi
11. Ape