

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	R.G. ESEC.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 182/2022
	Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più	<u>LOTTO UNICO</u>
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto,	
	ovvero <u>sintetico-comparativo</u> .	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	
	vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la	
	situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più	
	probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a	
	misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto	
	conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.	
	In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il	
	valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima	
	applicando una riduzione pari al 15% del valore presunto di mercato causa lo	
	stato occupazione del bene, nonché migliorare l'appetibilità del bene e	
	rendere più competitiva la gara.	
	Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è	

tenuto conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP, i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022, i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona e gli operatori di settore in zona.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà :

Al piano Terra : Ingresso su soggiorno/cucina, scala in legno, disimpegno, bagno;

Al piano primo : Ripostiglio

per una superficie calpestabile totale di mq. 27,70 circa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificato:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di

Medicina :

Catasto Fabbricati

○ Foglio 161 Mappale 73 Sub. 8 Abitazione A/4 – Cl 2 - Cons. 2,5 vani

- Rendita Euro 116,20 – via Cuscini n° 65 Piano T-1;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Vedasi atto di provenienza

Servitù: Vedasi atto di provenienza

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di stima.

PERTINENZA

Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello unico Edilizia del Comune di Medicina, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il bene di cui all'oggetto, in specifico:

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**Ante '67**).

- Concessione edilizia n° 10 del 21/02/1992
- Abitabilità Prot. n° 5/1993 del 11/01/1993
- Concessione edilizia n° 93/050 del 06/07/1993
- Abitabilità Prot. n° 3536 del 19/03/1994 assentita il 28/04/1999 Prot. 6408.

Il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato lievi difformità che possono essere considerate "Tolleranze costruttive" come definito dalla L.R. n° 23/2004 Art. 19-bis.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario complete, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla

garanzia di conformità 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 38 M 219 sub 4) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 07/12/2022, codice identificativo 00299-384421-2022, valevole sino al 07/12/2032.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente libero.

VALORE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Valore dell'U.I. ai fini del calcolo I.M.U.:

Abitazione **Euro 116,20+5%x160= € 19.521,60**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Medicina Via Cuscini n° 65, piccolo appartamento inserito all'interno del centro storico del comune di Medicina.

L'accesso al piano terra avviene da una corte interna, sulla quale vi è l'unico affaccio di entrambe i piani, al piano terra è presente una zona soggiorno con angolo cottura, un disimpegno e un bagno.

Al centro della stanza è presente una scala in legno dotata di gradini "alla marinara" che presenta i primi gradini danneggiati.

Salendo al primo piano, si accede ad una unica stanza dotata di finestra.

La distribuzione interna viene meglio rappresentata dalle planimetrie allegate.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: Muratura intonacata e tinteggiata;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica (bagno/cucina);
- Pavimenti in ceramica (soggiorno-camera)
- Porte interne in legno;
- Porta d'ingresso in legno;
- Finestre: telai in PVC con vetro camera;
- Oscuranti in legno;
- Bagno: presenti elementi sanitari, rubinetteria.
- Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;
- Impianti di riscaldamento: Autonomo, Caldaia a gas metano, termosifoni in ghisa/acciaio;

In prossimità del muro perimetrale del piano terra sono presenti evidenti tracce di muffe.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all'allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

	muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione	
	nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;	
	• per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani	
	principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo	
	stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;	
	• per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di	
	pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani	
	principali, e per il 10% per la parte eccedente.	
	La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.	
	Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura,	
	per la consistenza si ha:	
	Abitazione ca. mq. 32,82 indice mercantile applicato 100%	
	La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la	
	sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici	
	mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la	
	seguinte:	
	Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 32,82 circa	
	La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione	
	esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare è	
	<u>stimata a corpo e non a misura.</u>	
	<u>STIMA DEI BENI</u>	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della <u>piena proprietà</u> sul	
	bene consistente in abitazione posta al Piano Terra/Primo sito in Comune di	
	Medicina – via Cuscini n° 65	
	<u>Criterio di stima adottato:</u> per la determinazione del valore commerciale	

del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero **sintetico-comparativo**.

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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 15% al fine di migliorarne l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Appartamento mq. 32,82 (S.L.V.) € 42.000,00

Nel caso di vendita tramite asta *percentuale di abbattimento circa 15%*

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA DEL BENE

APPARTAMENTO € 35.700,00

(Arrotondato ad Euro 36.000,00)

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva viene stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dall'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto dei beni "non alterano il valore complessivo di stima indicato".