

CTU - DOTT. ING. SERGIO LANDI

Via Nazionale 206/b - 40051 Altedo (BO)
Tel. 051 871549 - Fax 051 871549
E-mail: sergiolandi@sergiolandi.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 91/2024**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.****27 gennaio 2025**

Contro

Ore 11.45**ESECUTATI****PERIZIA SENZA**

* * *

NOMI

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 17/10/2024 nominava il

Dott. Ing. Sergio Landi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Bologna al n. 3083/A, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b,

Consulente Tecnico d'Ufficio, gli dava l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e 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 di altri diritti reali parziari.

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;

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 delle 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 della 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 (tra cui IMU a titolo di esempio) 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 nel 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 quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art. 569nc.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, Il CTU fa presente che si è proceduto all'accesso bonario |

presso l'alloggio il giorno 13 dicembre 2024 con l'Avv. *****

che è custode giudiziario dell'immobile, presente il locatario *****

e il proprietario (esecutato).

Il CTU ing. ***** dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti

e misurazioni ed aver avuto in precedenza i necessari contatti con l'ufficio

tecnico del Comune di Crevalcore, Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati

e Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 5 – 10% ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

- In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 15-04-2024 al n. 17641 del registro generale e n. 13084 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma cf. 09339391006, contro

esecutati.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà di alloggio residenziale sito al

secondo piano, autorimessa al piano interrato.

L'alloggio situato al secondo piano di un una palazzina condominiale di tre piani fuori terra per un totale di dieci alloggi e rispettive autorimesse situate al piano terra.

Si accede al fabbricato direttamente dalla Via Del Papa quale direttrice proveniente dal capoluogo del Comune di Crevalcore che collega la frazione Caselle situata nella zona agricola del territorio. La frazione Caselle si compone di una modesta viabilità e tessuto urbano privo di servizi e dista dal Capoluogo circa dieci km.

Il fabbricato è stato edificato nel 2004 ai sensi della vigente normativa in materia di edilizia e di urbanistica che la costruzione in oggetto è stata realizzata in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Crevalcore in data 18 settembre 2004, prot. n. 9771 pratica n. 78/2003.

Il Fabbricato è caratterizzato dai seguenti materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento al momento della sua costruzione:

- Telaio portante in cemento armato che rappresenta l'ossatura portante dell'ampio fabbricato;
- Tamponamento esterno in mattoni legati con malta e opportunamente intonacati e tinteggiati;
- Solaio in latero-cemento
- Pareti interne divisorie in mattoni dello spessore di cm. 10, intonacate

e tinteggiate;

- Copertura a falde inclinate con coppi;
- La facciata risultano intonacate e tinteggiate.
- Gli infissi esterni con tapparelle e rispettivi avvolgibili.
- Porte basculanti in ferro per le autorimesse al piano terra.

Si accede al fabbricato dalla Via Del Papa al vano della scala centrale che consente di accedere ai singoli alloggi dal pianerottolo intermedio. Il fabbricato è privo di ascensore. L'alloggio attuale è situato al secondo piano da cui si accede dal pianerottolo al vano pranzo/soggiorno con terrazza e angolo cottura, si accede alla zona notte composta da un bagno, camera singola e camera matrimoniale.

Nel corridoio della zona notte è stata realizzata una modesta scala in legno per accedere alla sovrastante zona sottotetto.

Il Ctu ha riscontrato che la scala in legno per accedere al sottotetto non risulta presente nell'autorizzazione edilizia ed inoltre non è regolare e sicura all'uso preposto.

Nella terrazza trovasi la caldaia termica per il riscaldamento dell'alloggio e la produzione dell'acqua calda.

La composizione interna dell'alloggio risulta razionale e di normali dimensioni per un uso residenziale.

I pavimenti di tutti i vani sono mattonelle di ceramica smaltata per il bagno e rivestimenti. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e vetri termici in buono stato di uso e manutenzione.

Riscaldamento autonomo con corpi scaldanti tipo radiatori in ogni vano.

Impianto elettrico perfettamente funzionante. Dall'esame visivo delle parti

portanti e portate non risultano lesioni, piccole fessure o anomalie di

carattere strutturale. L'alloggio si presenta in buone condizioni,

perfettamente abitabile all'uso preposto.

Al piano interrato è situata l'autorimessa felicemente raggiungibile dalla Via

Del Papa dal cancello laterale del fabbricato.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

a) Abitazione sup. lorda mq. 56,80

b) Terrazze sup. lorda mq. 4,20

c) Sottotetto sup. lorda mq. 45,00 da elaborato grafico catastale

Superficie attuale a seguito di realizzazione pareti interne che

riducono la superficie lorda a mq. 21,47

d) Autorimessa sup. lorda mq. 14,50

Le superfici sopra individuate sono state rilevate e pertanto oggetto di

eventuale tolleranza o imprecisione.

Il fabbricato è gestito dall'Amministratore Andrea Rag. Coglitore con

ufficio in Via G. Galilei n. 133 - Modena "condomini.modena@gmail.com"

Risulta attualmente un debito di circa euro 5.300,00 da parte della proprietà

nei confronti dell'amministrazione del condominio.

L'alloggio perfettamente abitabile ed è caratterizzato dai seguenti materiali:

- Pavimenti in ceramica in tutti i vani;

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina;

- L'intero alloggio risulta intonacato e tinteggiato;

- Porte interne in legno e finestre con telaio in legno e vetri termici;

- Impianto di riscaldamento autonomo;

- Impianto elettrico perfettamente funzionante;

- Impianto idrico e sanitario;

- Bagno completo con sanitari e rubinetteria di normale aspetto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del comune Crevalcore (BO), Via del Papa n. 2B.

1. esecutato proprietà ½

2. esecutata proprietà ½

proprietari delle seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 4, particella 584, sub 24, piano 2-3, categoria A/3, classe
2 consistenza 4,5 vani - R.C. € 348,61

-Foglio 4, particella 584, sub 13, piano T, categoria C/6, classe 2
consistenza mq. 13 – R.C. € 55,05

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si attesta la corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per

destinazione, come riportato nell' Atto di compravendita

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

* * *

VINCOLI E ONERI

Alla data odierna non si segnalano vincoli od oneri in capo ai beni in oggetto, salvo i vincoli condominiali.

* * *

CONFINI

Beni comuni, pareti esterne, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

1. esecutato proprietà ½

2. eseguita proprietà ½

proprietari delle seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 4, particella 584, sub 24, piano 2-3, categoria A/3, classe

2 consistenza 4,5 vani - R.C. € 348,61

-Foglio 4, particella 584, sub 13, piano T, categoria C/6, classe 2

consistenza mq. 13 – R.C. € 55,05

* * *

1. PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'esecutata, per la quota di 1/2 di piena proprietà, all'esecutato, per la quota di 1/2 di piena proprietà, da Crazy Wool sede Argelato cf. 03041550371, titolare della piena proprietà, per

atto di compravendita, Notaio Valentini Vincenzo, del 10-07-2006, rep.

217267/9223 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 17-07-

2006 al n. 46789 del registro generale e al n. 27310 del registro particolare.

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto

era pervenuto a Crazy Wool sede Argelato cf. 03041550371, in parte (mappale

566) per la piena proprietà, da Società Immobiliare Porta Castello s.p.a sede

Bologna titolare della piena proprietà, e in parte (mappale 558) da Guerzoni

Barbara nata a San Felice sul Panaro il 03-11-1934 e Romagnoli Gigliola nata

a Bologna il 17-08-1958, titolari della piena proprietà, per atto di

compravendita, Notaio Maffeo Lucia Anna Maria, del 20-12-2000, rep. 91108

trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 09-01-2001 ai nn. 1184

e 1185 del registro generale e ai nn. 919 e 920 del registro particolare.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Ai fini per gli effetti della legge si evidenzia che dalla data di acquisto

di cui al rogito del Notaio Dott. Vincenzo Valentini in data 10 luglio 2006

dichiara di essere non coniugato.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

a tutto il 15-04-2024 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17-07-2006 al n.

46790 del registro generale e al n. 11409 del registro particolare, di Euro

232.500,00, Notaio Valentini Vincenzo del 10-07-2006, rep. 217268/9224, a

favore Banca UCB s.p.a. sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale

di Euro 155.000,00, durata 35 anni, a carico dell'esecutata, titolare della quota

di 1/2 di piena proprietà, e dell'esecutato, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca UCB s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Milano, Via G. Fara n. 39.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 15-04-2024 al n. 17641 del registro generale e al n. 13084 del registro particolare,

Corte di Appello di Bologna — Unep di Bologna del 23-03-2024, rep. 2250,

a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a

carico dell'esecutata, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,

dell'esecutato, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

* * *

REGIME FISCALE

Nell'eventualità della vendita dei beni oggetto di stima, gli stessi

saranno soggetti a tassa di registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta

Catastale, nelle percentuali di Legge.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio attualmente è dotato di certificazione energetica APE,

redatta dal Geometra Dovesi Tommaso, prot. 03728-403926-2023-Rev01

Regione Emilia Romagna classe G.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato nel quale si trova l'alloggio oggetto della presente relazione

risulta inserito nel tessuto urbano della frazione Caselle del Comune di

Crevalcore, è stato edificato nel 2004 ai sensi della vigente normativa in

materia di edilizia e di urbanistica che la costruzione in oggetto è stata

realizzata in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Comune di

Crevalcore in data 18 settembre 2004, prot. n. 9771 pratica n. 78/2003.

Il Ctu ha riscontrato che la presenza di una scala in legno di aspetto precario

che collega l'alloggio alla zona sottotetto ed inoltre nella stessa zona

risultano eseguiti delle pareti che riducono la superficie totale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta

occupato dal Sig. ***** e moglie con contratto di locazione con il

L'esecutato ed ivi residente a Crevalcore (BO) in Via Provanone N.

5256, di seguito denominato locatore che

concede in locazione al Sig. ***** nato a BENI

MELLAL (MAR) il 29/06/1996, C.F. *****, residente a

CREVALCORE (BO) in Via P. VECCHI N. 21, di seguito denominato

conduttore, che accetta l'unità immobiliare sito in CREVALCORE (BO)

Via Del Papa N. 2 B.

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 15/02/2023 al

14/02/2026, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo

del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il

contratto è prorogato di diritto di due anni (2 anni), fatta salva la facoltà di

disdetta da parte del locatore. Il canone mensile attuale di 12 rate è di euro

360,00.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Piena proprietà di alloggio residenziale sito al

secondo piano con sovrastante sottotetto e autorimessa al piano terra.

Si accede al fabbricato direttamente dalla Via Del Papa quale direttrice proveniente dal capoluogo del Comune di Crevalcore che collega la frazione Caselle situata nella zona agricola del territorio.

Il fabbricato è stato edificato nel 2004 ai sensi della vigente normativa in materia di edilizia e di urbanistica che la costruzione in oggetto è stata realizzata in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Crevalcore in data 18 settembre 2004, prot. n. 9771 pratica n. 78/2003.

Il fabbricato è privo di ascensore.

L'alloggio attuale è situato al secondo piano da cui si accede dal pianerottolo al vano pranzo/soggiorno con terrazza e angolo cottura, si accede alla zona notte composta da un bagno, camera singola e camera matrimoniale.

Nel corridoio della zona notte è stata realizzata una modesta scala in legno per accedere alla sovrastante zona sottotetto di proprietà esclusiva.

Il Ctu ha riscontrato che la scala in legno per accedere al sottotetto non risulta presente nell'autorizzazione edilizia ed inoltre non è regolare e sicura all'uso preposto.

Nella terrazza trovasi la caldaia termica per il riscaldamento dell'alloggio e la produzione dell'acqua calda.

La composizione interna dell'alloggio risulta razionale e di normali dimensioni per un uso residenziale.

I pavimenti di tutti i vani sono mattonelle di ceramica smaltata per il bagno e rivestimenti. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e termici in perfetto uso e manutenzione.

Riscaldamento autonomo con corpi scaldanti tipo radiatori in ogni vano.

Impianto elettrico perfettamente funzionante. Dall'esame visivo delle parti portanti e portate non risultano lesioni, piccole fessure o anomalie di carattere strutturale. L'alloggio si presenta in buone condizioni, perfettamente abitabile all'uso preposto.

Al piano interrato è situata l'autorimessa felicemente raggiungibile dalla Via Del Papa dal cancello laterale del fabbricato.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- a) Abitazione sup. lorda mq. 56,80
- b) Terrazze sup. lorda mq. 4,20
- c) Sottotetto sup. lorda mq. 45,00 da elaborato grafico catastale

Superficie attuale a seguito di realizzazione pareti interne che riducono la superficie lorda a mq. 21,47

- d) Autorimessa sup. lorda mq. 14,50

Le superfici sopra individuate sono state rilevate e pertanto oggetto di eventuale tolleranza o imprecisione.

L'alloggio perfettamente abitabile ed è caratterizzato dai seguenti materiali:

- Pavimenti in ceramica in tutti i vani;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina;
- L'intero alloggio risulta intonacato e tinteggiato;
- Porte interne in legno e finestre con telaio in legno e vetri termici;
- Impianto di riscaldamento autonomo;
- Impianto elettrico perfettamente funzionante;

- Impianto idrico e sanitario;

- Bagno completo con sanitari e rubinetteria di normale aspetto.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato nel quale si trova l'alloggio oggetto della presente relazione risulta inserito nel tessuto urbano della frazione Caselle del Comune di Crevalcore, è stato edificato nel 2004 ai sensi della vigente normativa in materia di edilizia e di urbanistica che la costruzione in oggetto è stata realizzata in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Crevalcore in data 18 settembre 2004, prot. n. 9771 pratica n. 78/2003.

Il Ctu ha riscontrato che la presenza di una scala in legno di aspetto precario che collega l'alloggio alla zona sottotetto ed inoltre nella stessa zona risultano eseguiti delle pareti che riducono la superficie totale.

* * *

CONFORMITA 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

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

a) Abitazione sup. lorda mq. 56,80

b) Terrazze sup. lorda mq. 4,20

c) Sottotetto sup. lorda catastale mq. 45

sup lorda attuale mq. 21,47

d) Autorimessa sup. lorda mq. 14,50

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi di piena proprietà di alloggio residenziale situato al secondo piano, raggiungibile dal vano scala comune di pertinenza del fabbricato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali si vendono alloggi simili a prezzi di mercato a mq. tra euro 900 e 1.2000, (il prezzo è riferito all'immobile reso abitabile) il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con contratto di locazione, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Si procede nella individuazione del valore dell'immobile ritenuto completo regolare sotto l'aspetto edilizio ed abitabile

Alloggio Sup. lorda mq. 56,80 x euro/mq. 1.050	€	59.640,00
Terrazze Sup. lorda mq. 4,20 x euro/mq 400	€	1.680,00
Autorimessa Sup. lorda mq. 14,50	a corpo €	8.000,00
Sottotetto	a corpo €	2.500,00

TOTALE	€. 71.820,00	
A dedurre lavori di ripristino relativi alla demolizione della scala in legno e		
ripristino con scala retrattile per l'accesso al sottotetto individuato in un		
importo a corpo (compreso oneri) in euro 2.000,00 .		
Valore alloggio 71.820,00 – 2.000,00 = 69.820,00		
In ragione della occupazione dell'alloggio con contratto di locazione		
stipulato per la durata di 3 anni, dal 15/02/2023 al 14/02/2026 al canone		
mensile di euro 360,00 si considera sia il canone quale entrata economica e		
sia la successiva eventuale liberazione, la particolare situazione di mercato e		
la zona della frazione di Caselle priva di servizi si individua un abbattimento		
del 5% in funzione della vendita		
Valore alloggio	€. 69.820,00	
Percentuale di abbattimento in funzione della vendita all'asta	5 %	
	€. 3.491,00	
Valore a base d'aste	€. 66.329,00	
che si arrotonda a € 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00)		
* * *		
<i>La porzione di fabbricato (alloggio) oggetto di procedura esecutiva è</i>		
<i>stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla</i>		
<i>data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore</i>		
<i>unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi</i>		
<i>comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato</i>		
<i>immobiliare locale , valore che tiene conto delle caratteristiche</i>		
<i>estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto. Si precisa che la</i>		
	Studio Ing. Landi	

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. 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

Altedo, 31 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

Allegati:

- Allegato A (con nomi);
- Allegato A (senza nomi);
- Allegato G (commerciale senza nomi);

○ Visure del Catasto Fabbricati del Comune di Sala Bolognese;

○ Schede catastali;

○ Elaborato di rilievo alloggio

○ Documentazione fotografica;

○ Certificazione Notarile

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)