

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 195/2024

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 27/02/2025

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,
specificando:

Ore 9,45

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

○ 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

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o 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 comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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 beni oggetto di procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, si provvederà a una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni in oggetto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro ESECUTATO trascritto a Bologna in data 08/08/2024 al N. // Registro Generale e N. // Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti immobili, identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA (BO):

1. Foglio **147** - Mapp. **1400** - Sub. **33** - Cat. **A/2** "Abitazione di tipo civile"

- Consistenza 6 vani – Via Gino Cervi n. 13 Piano 2 – appartamento;

2. Foglio **147** - Mapp. **1400** - Sub. **71** - Cat. **C/6** "Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse" - Consistenza 15 mq – Via Gino Cervi n. 11 Piano S1 -

autorimessa.

Per la complementarità dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre la vendita in un lotto unico.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale posto nel Comune di Bologna (BO), in Via Gino Cervi n. 11-13, costituita da un **appartamento** al piano secondo con ascensore composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un disimpegno/antibagno, due bagni, 3 terrazze e 2 serre (terrazze chiuse con vetrate), per una superficie lorda commerciale di ca. mq. 107, oltre ad una **autorimessa** posta al piano interrato di ca. mq. 16, accessibile esternamente dal corsello comune. Corrispondente dal punto di vista catastale e edilizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

▪ **ESECUTATO – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**
- Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA (BO):

1. Foglio **147** - Mapp. **1400** - Sub. **33** - Cat. **A/2** – Classe **2** -
Consistenza 6,0 vani – Sup. catastale 108 mq. – Rendita euro
1.224,00 – Via Gino Cervi n. 13, piano 2 – appartamento;

2. Foglio **147** - Mapp. **1400** - Sub. **71** - Cat. **C/6** – Classe **5** -
Consistenza 15 mq – Sup. catastale 16 mq – Rendita euro 99,93 –

Via Gino Cervi n. 11, piano S1 – autorimessa.

Lo scrivente ha estratto le **planimetrie catastali** degli immobili in oggetto,

così identificate:

- Foglio 147 - Mapp. 1400 - Sub. 33 – planimetria in atti prot.

BO0039161 del 27/02/2004;

- Foglio 147 - Mapp. 1400 - Sub. 71 – planimetria in atti prot.

BO0039161 del 27/02/2004.

Dalle verifiche effettuate, le planimetrie catastali risultano **conformi** allo stato attuale rilevato, salvo per piccole difformità di minima consistenza che

possono essere annoverate fra le modifiche interne di modesta entità non

incidenti sulla consistenza dei beni o sulla destinazione dei singoli ambienti

(ai sensi della circolare applicativa dell’Agenzia del territorio n. 2/2010). Si

specifica che **ogni onere per l’aggiornamento catastale del bene è**

comunque a carico dell’aggiudicatario dell’immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione

del verbale di pignoramento **concordano** e i beni riportati in Nota risultano

esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del

complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in contratto tali per

uso, legge e destinazione d'uso; in particolare, dall’elaborato planimetrico ed

elenco subalterni in atti, si individuano:

- sub. 1: area di corte BCNC a tutti i subb. del mappale 1400;

- sub. 2: passaggio pedonale su area di corte - BCNC a tutti i subb. del mappale 1400;

- sub. 3: passaggio pedonale su area di corte - BCNC a tutti i subb. del mappale 1400 ad uso pubblico;

- sub. 4: corsello autorimessa - BCNC ai subb. da 53 a 83;

- sub. 7: vano scala C - BCNC ai subb. 15, 22, 27, 28, **33**, 34, 39, 40, 45, 46, 50, 51, 52;

- sub. 8: vasca di raccolta acque piovane - BCNC a tutti i subb. del mappale 1400;

- sub. 9: sottocentrale termica - BCNC a tutti i subb. del mappale 1400;

- sub. 10: locale tecnico - BCNC a tutti i subb. del mappale 1400;

- sub. 16: locale condominiale scala C - BCNC ai subb. 15, 22, 27, 28, **33**, 34, 39, 40, 45, 46, 50, 51, 52;

- sub. 19: scannafosso scala C - BCNC ai subb. 15, 22, 27, 28, **33**, 34, 39, 40, 45, 46, 50, 51, 52.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza.

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Fermo quanto sopra, si rileva che:

- l'immobile oggetto di pignoramento è soggetto ad **amministrazione condominiale**, e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto

dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale e da quelli derivanti dalla specifica tipologia del fabbricato, in particolare relativamente alla disciplina degli usi dell'unità immobiliare. Il condominio è attualmente gestito da *** con sede in Bologna (BO), il quale ha fornito allo scrivente i seguenti dati:

Altre informazioni per l'acquirente:

m/mi generali di competenza u.i. in oggetto: m/mi 29,83/1000,000

Spese annue ordinarie di gestione (incluso riscaldamento) ca. € 2.100

Spese insolute al 13/12/2024 € 7.795,95

Si specifica che il Condominio è il Creditore procedente della presente procedura.

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in parola è parte di un comparto che comprende altri edifici e parti comuni con essi, con la costituzione di un “**supercondominio**” avente ad oggetto la gestione delle suddette parti comuni, con apposita regolamentazione e ripartizione pro-quota delle spese;
- con atto a rogito del notaio Dott. *** in data 24/05/2000 rep. // registrato al terzo ufficio delle Entrate di Bologna il 13/06/2000 all'art. //, è stata stipulata con il Comune di Bologna una **convenzione urbanistica** avente ad oggetto la realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione urbana del comparto di via Emilia Ponente, nel quale si trova l'area in oggetto, attuativa dell'accordo di programma stipulato il 26/05/1999 che ha conferito all'area suddetta destinazione commerciale-residenziale;
- si precisa che, ai sensi della convenzione sopra citata, le aree cortilive

circostanti il complesso edilizio nonché le aree ad uso porticati, le piazzole di sosta e quant'altro, sono **aree private ad uso pubblico**, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dei proprietari delle porzioni facenti parti del complesso immobiliare in oggetto.

CONFINI

Dall'atto di provenienza, l'appartamento risulta confinare con: ragioni comuni, ragioni ***, mentre l'autorimessa con ragioni comuni da più lati, ragioni ***, salvo altri più precisi ed attuali.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- **ESECUTATO – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

Da quanto viene riportato sulla relazione notarile ventennale agli atti, si è pervenuti all'attuale definizione delle proprietà come segue:

. gli immobili descritti sono pervenuti a ESECUTATO per la piena proprietà, da *** per atto di **compravendita** del Notaio *** del 03/02/2010 rep. // e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 23/02/2010 al n. // del registro generale e al n. // del registro particolare;

. l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto, era pervenuta in maggiore consistenza alla parte venditrice per acquisto fattone con atto del notaio *** del 23/12/2002 rep. // trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 15/01/2003 al n. // del registro generale e al n. // del registro particolare, dalla società ***, titolare della piena proprietà. Richiama la Convenzione stipulata con il Comune di Bologna con atto a rogito Notaio *** del 24/05/2000 rep. // trascritta presso

l'Ufficio del Territorio di Bologna il 22/06/2000 al n. // del registro particolare.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l'esecutato ha dichiarato di essere **coniugato in regime di separazione dei beni** per dichiarazione resa all'atto di matrimonio regolarmente annotata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella **relazione notarile agli atti**, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dr.

***, e che di seguito si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura (relativamente ai beni in oggetto):

Trascrizioni contro:

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data **08/08/2024** ai nn. //, come sopra specificato, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

Iscrizioni contro:

- Ipoteca legale iscritta in data **05/05/2011** ai nn. //, a favore di ***, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta

Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà

comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del

bene. A titolo indicativo, il valore catastale dei beni in oggetto è il seguente:

- Appartamento: euro € 141.372,00 (ipotesi di 1° casa)
- Autorimessa: euro € 11.541,92 (ipotesi di 1° casa)

per complessivi **euro 152.913,92** con riserva di verifica al momento della

vendita del bene secondo i parametri di Legge. L'immobile in oggetto fa

parte di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla Legge "Tupini", ossia non

possiede carattere di lusso e congiuntamente ha più del 50% della superficie

totale dei piani fuori terra destinata ad abitazioni e meno del 25% della

superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti

cartografici del Comune di Bologna:

- **PUG - Disciplina del piano** - resilienza e ambiente: parti di città

pianificate con strumento urbanistico attuativo;

- **PUG - tavola dei vincoli** – perimetro del territorio urbanizzato – perimetro

del centro abitato.

L'analisi urbanistica non ha evidenziato particolari limitazioni o vincoli in

relazione agli usi insediati.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

L'immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è

posteriore al 1° settembre 1967 (**POST '67**); a seguito della richiesta di

accesso agli atti effettuata in data 06/12/2024 pg. 870174, l'Ufficio Tecnico

competente ha fornito in visione allo scrivente le seguenti pratiche

riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- **Concessione Edilizia pg. 102139 del 28/06/2000**, su richiesta pg. 69611 del 10/07/1999, relativa all'edificazione dell'intero fabbricato;
- **Concessione Edilizia pg. 54669 del 16/03/2004**, su richiesta pg. 17612 del 28/01/2004, per variante minore in corso d'opera;
- **Richiesta di rilascio del Certificato Di Conformità Edilizia pg. 102616 del 14/05/2004.**

In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato rilevato degli immobili, non sono emerse particolari difformità per cui il compendio si ritiene **corrispondente dal punto di visto edilizio.**

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se necessaria, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non riportate nella presente perizia. La verifica edilizia sopra riportata riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad eventuali pratiche di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 30/12/2024, codice identificativo 09828-647814-2024 dal Soggetto Certificatore Ing. ***, valevole sino al giorno 30/12/2034, che attesta l'immobile in **Classe Energetica C** (EP tot 113,05

kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del rilievo per le operazioni peritali, i beni sono risultati occupati dall'esecutato, per cui, ai fini della presente stima, verranno considerati liberi al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in compendio consiste in una porzione di fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano secondo con ascensore e annessa autorimessa al piano interrato, sito a Bologna (BO), in via Gino Cervi n. 11-13. Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è parte di un complesso edilizio costituito da 5 fabbricati in linea con spazi comuni, verde attrezzato e percorsi pedonali e ciclabili esterni, realizzato come intervento di riqualificazione urbana nel 2004 all'interno di un contesto periferico dotato di tutti i necessari servizi di quartiere (supermercato, scuole, uffici postali, farmacie ecc.), a circa 4 km dal centro storico di Bologna. L'edificio presenta una forma in pianta rettangolare, con cinque piani fuori terra ed un piano interrato ad uso servizi ed autorimesse. La struttura portante è prevalentemente in cemento armato e i solai di interpiano in laterizio. Esternamente il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un sistema di terrazze continue su entrambe le facciate realizzate con strutture in acciaio e piani in lamiera, in parte chiuse con infissi di colore giallo a formare delle "serre"; i prospetti principali presentano cappotto isolante rivestito con doghe in legno fenolico di colore grigio, mentre sulle due testate laterali il cappotto isolante è rivestito con lastre in gres porcellanato di colore sabbia, L'edificio in oggetto, come gli altri del complesso edilizio di cui è parte,

emerge da un basamento in cemento grigio “a vista” che costituisce il piano terra, rialzato rispetto al livello stradale posto al piano interrato, dal quale si accede ai corselli comuni che distribuiscono le autorimesse e gli ingressi ai vari corpi di fabbrica. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate e delle parti comuni del fabbricato è buono.

L'appartamento in oggetto, di circa mq. 95 lordi, è posto al piano secondo con ascensore, ha doppia esposizione ed è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un disimpegno/antibagno, due bagni (di cui uno cieco con ventilazione meccanica), oltre a 3 terrazze e 2 serre (terrazze chiuse con vetrate) di ca. mq. 32 lordi, per una superficie commerciale complessiva di mq. 107. L'altezza dei locali è ca. di m. 2,70 ed internamente sono presenti le seguenti principali finiture:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellato nei locali della zona giorno e parquet a doghe di legno nelle camere;
- i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in gres, sanitari ceramici standard, con vasca e box doccia;
- la cucina abitabile ha rivestimento in piastrelle ceramiche;
- le porte interne sono a battente in legno tamburato di colore scuro;
- il portoncino di ingresso in legno è blindato;
- gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc;
- l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è centralizzato, allacciato alla rete urbana di teleriscaldamento;
- l'impianto elettrico è in traccia;
- i terrazzi, disposti in modo continuo lungo entrambi i fronti esterni

dell'unità, hanno pavimentazione in mattonelle di cemento grigio e parapetti in acciaio con doghe in legno fenolico, e presentano alcune porzioni chiuse con infissi in alluminio di colore giallo a formare delle "serre" invernali per il recupero del calore.

Il livello di finiture interne è buono, come lo stato di manutenzione e conservazione.

L'**autorimessa** pertinenziale, di ca. mq. 16, è posta al piano interrato ed è affacciata sul corsello comune; presenta apertura con basculante metallica, tinteggio interno sul grezzo, pavimentazione in gres, punto luce e presa di corrente in canaline esterne in pvc.

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 comunque 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. È una misura convenzionale e comprende anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici,

così come rilevate, vengono raggugliate mediante l'applicazione di

opportuni coefficienti correttivi:

- 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 immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;
- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per la quota eccedente;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

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

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Scc mq</i>
Appartamento	2	ca. 95	100%	95,00
Terrazzi	2	ca. 25	30%	8,50

Serre	2	ca. 7	50%	3,50
-------	---	-------	-----	------

Tot. mq arr.	107,00
---------------------	---------------

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Scm mq</i>
---------------------------	--------------	----------------------	---------------	---------------

Autorimessa	S1	ca. 16	100%	16,00
-------------	----	--------	------	-------

Tot. mq arr.	16,00
---------------------	--------------

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo 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 proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, 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 un'opportuna riduzione percentuale.

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, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I

valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato

effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare

FIAIP). Si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle

seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori

riferiti al I semestre del 2024- Comune di Bologna (BO) - Fascia/zona: D20

Periferica/Saffi - Santa Viola - Barca:

. *Abitazioni civili in stato ottimo:* *euro/mq 2.600 – 3.300;*

. *Abitazioni civili in stato normale:* *euro/mq 2.100 – 2.600;*

. *Abitazioni economiche in stato normale:* *euro/mq 2.100 – 2.600;*

. *Box in stato normale* *euro/mq 1.200 – 2.050.*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture,

dell'età del fabbricato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, stimato a corpo e non a misura (quindi variazioni nel

calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato

di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di

bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq

2.700,00 quale valore a metro quadro per l'abitazione ed accessori esclusivi

ed €/mq 1.500,00 per l'autorimessa, da cui:

Appartamento: mq. 107 x €/mq 2.700,00 = 288.000 euro

Autorimessa: mq. 16 x €/mq 1.500,00 = 24.000 euro

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 312.000,00

Detraendo il 5% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 296.000,00

(Euro duecento novanta sei mila/00).

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 (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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.

* * *

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;

Bologna, 18 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione edilizia in atti.

3. Stralcio dello strumento urbanistico.

4. Elaborato di rilievo comparativo.

5. Raccolta fotografie.

6. Atto di provenienza.

7. Rendiconto spese condominiali.

8. Relazione notarile (copia).

9. Attestato di Prestazione Energetica.

Consegnati a parte

○ Allegato A (con nomi).

○ Allegato A (senza nomi).

○ Allegato G (commerciale).

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)