

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.71/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 2

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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 SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 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

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 aprile 2022,

registro generale n. 21097, registro particolare n. 15054.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio, Provincia di

Bologna al:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 6, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale: 26

mq; rendita catastale: € 76,54.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 11, via Caduti di Cefalonia 19, piano

T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale:

102 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 80 mq;

rendita catastale: € 400,25.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota

proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità

pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 2, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15,

16 e 17.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

- Abitazione sita al primo piano di un fabbricato plurifamiliare,

accessibile tramite scala esterna; un corridoio porta, a sinistra, ad un

Silvia Platti
Architetto

tinello e una cucina mentre, a destra, troviamo un disimpegno per una camera e un bagno. Dalla porta di ingresso si accede ad un lastrico solare mentre, dal tinello, si accede ad un balcone. Nella corte comune è presente il garage esclusivo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di Montereenzio, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 6, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale: 26 mq; rendita catastale: € 76,54.
- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 11, via Caduti di Cefalonia 19, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: 102 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 80 mq; rendita catastale: € 400,25.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenti alle unità pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.
- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 2, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15, 16 e 17.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

Silvia Platti
Architetto

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **non concordano** in quanto presso l’Agenzia delle Entrate risulta ancora proprietario dei beni il padre dell’esecutato, non essendosi perfezionata la successione alla morte di quest’ultimo.

Si rileva che oltre ai subalterni riportati nel verbale di pignoramento sono presenti anche dei beni comuni non censibili da trasferire insieme agli altri immobili.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

Come da atto di vendita: *“Tali terreni sono compravenduti nello stato di fatto in cui oggi si trovano – stato ben noto alle parti compratrici che lo dichiarano di loro pieno gradimento – comprensivamente ad azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, e con le servitù attive e passive contenute o richiamate nei rogiti Lippi Bruno 23.6.1965, 16.6.1965, Luti 11.10.1963, 18.11.1964, 10.7.1969, Rossi 22.9.1967, 14.4.1967, 8.1.1968 nonché nei miei atti 15.4.1969, 19.5.1970, 30.5.1970, 4.6.1970. [omissis]*

L’acquirente e il venditore convengono a favore del terreno qui compravenduto nonché delle costruzioni ivi erigende una perpetua servitù di passaggio per l’accesso con persone, veicoli, carri, autocarri ed animali alla via Provinciale dell’Idice sulla strada privata di nuova costruzione larga metri sei con andamento nord-sud ed a tal riguardo le parti costituiscono altresì detta servitù sulla porzione del terreno in contratto nel lato ovest su cui insiste parte di detta strada.

Su tale strada privata la parte acquirente ha servitù attiva di passaggio per condutture aeree e sotterranee di qualsivoglia genere.

Il terreno in contratto e le costruzioni eventualmente ivi erigende hanno

Silvia Platti
Architetto

diritto di allacciamento al collettore di fognature oggi esistente lungo detta strada privata, nonché servitù attiva di passaggio perpetua per una conduttura sotterranea, onde allacciarsi alla fognatura lungo la via dell'Idice, lungo il confine tra i mappali 298 e 309 e precisamente nel mappale 309 di una distanza massima di metri 2 dal confine stesso. L'acquirente costituisce a carico del terreno in contratto lungo tutto il tratto di nord ovest (in confine con il terreno di cui al rogito Luti 10.7.1969) una servitù perpetua di passaggio per acquedotto a favore della proprietà residua della venditrice ed erigende costruzioni.

L'acquirente e il venditore convengono a favore del terreno in contratto, mappale 306, il diritto di allacciarsi con una fognatura a servizio dell'erigendo fabbricato alla fognatura attualmente esistente lungo il confine della strada provinciale dell'Idice e lungo il lato sud in confine con i [omissis] con l'avvertenza che questo ultimo tratto di fognatura serve il terreno acquistato da [omissis] con mio rogito 30/05/1970.

L'acquirente provvederà a sua cura e spese all'allacciamento all'acquedotto oggi esistente lungo la via privata larga sei metri ed a tal fine la venditrice costituisce a favore dell'acquirente servitù per passaggio di acquedotto interrato, ad una profondità minima di metri 1,20 lungo il confine tra il mappale 145 ed il mappale 304, ed insistente sotto il mappale 145 di una distanza di metri 2 sul confine con il mappale 304.”

Inoltre è riportato nel secondo atto: “Il lotto in oggetto ha diritto di attraversare con condotte e fognature interrate, di qualsiasi specie, il mappale 309 del foglio 18 lungo il confine sud ovest (con il mappale 298). [omissis] I beni vengono trasferiti, nello stato di fatto e di diritto in cui si

Silvia Platti
Architetto

trovano con tutti gli inerenti diritti ed obblighi, in particolare quelli contenuti e richiamati nei titoli di provenienza che la parte acquirente espressamente accetta, e si assume, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., accessioni, servitù attive e passive se e come esistono ed abbiamo legale ragione di esistere, nonché con tutti gli obblighi diritti, servitù e quant'altro convenuti nella sottoscrizione di cui alla scrittura ricevuta dal Dr. Mario Corna, sopra indicata, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere subentrando nella stessa per quanto la riguarda. In particolare l'acquirente dichiara di conoscere che esiste una servitù perpetua a favore del Demanio dello Stato trascritta il 7 luglio 1975 all'art. 7878. Resta peraltro estinta qualsiasi servitù ex art. 1069 C.C.”

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

CONFINI

L'edificio confina a sud area verde e sui restanti lati con altri fabbricati.

PROPRIETÀ

Soggetto esecutato, piena proprietà (catastralmente l'immobile risulta ancora intestato al padre deceduto);

Catasto Fabbricati del Comune di Montereenzio, Provincia di Bologna
al:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 6, via Caduti di Cefalonia 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale: 26 mq; rendita catastale: € 76,54.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 11, via Caduti di Cefalonia 19, piano

Silvia Platti
Architetto

T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale:

102 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 80 mq;

rendita catastale: € 400,25.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura in quota

proporzionale anche i seguenti mappali poiché pertinenziali alle unità

pignorate:

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 1, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni.

- **Foglio 18, Mappale 308**, sub. 2, via Caduti di Cefalonia 19, piano T,

bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 6, 10, 11, 15,

16 e 17.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del

Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 16 giugno 1970 rep.1685 n. 826,

registrato a Bologna il 13 luglio 1970 al n. 9887, trascritto a Bologna il 18

luglio 1970 al n. 10847.

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del

Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 18 maggio 1981 rep. 12789 fasc.

6454, registrato a Bologna il 02 giugno 1981 al n. 10137, trascritto a

Bologna il 28 maggio 1981 r.d. 14557, r.p. 10113.

Con successione ex lege in morte del Sig. [omissis], apertasi in data 4 agosto

2014, con dichiarazione di successione registrata a Bologna in data 8

settembre 2016 al n. 2681 vol. 9990/16 e trascritta a Bologna il 24 ottobre

2016 al r.g. 48065 e r.p. 32362, la quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ del diritto di piena

proprietà veniva devoluta a favore del Sig. [omissis].

Silvia Platti
Architetto

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: trattasi di successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sottoindicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca giudiziale .../..;**
- **Ipoteca giudiziale .../..;**
- **Pignoramento immobiliare .../...**

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno a parte quanto citato nei rogiti di provenienza.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è appartamento all'interno di un complesso edilizio costruito come ampliamento nel corso di vari anni.

L'immobile residenziale è stato edificato con Licenza di Costruzione prot. 156 del 27/12/1972.

Successivamente è stata rilasciata una Licenza Edilizia prot. 5387 del 22/12/1973 per opere in variante alla precedente pratica.

Silvia Platti
Architetto

Il 10/06/1976 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione prot. 1633 per

varianti, in cui compare anche il garage.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,

l'immobile residenziale e il garage non risultano regolari né dal punto di

vista urbanistico né dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne l'abitazione, sia a livello urbanistico che catastale, si

rilevano alcune difformità dimensionali e la mancanza, solamente

nell'ultimo titolo edilizio, della rappresentazione del balcone sul tinello

(presente nei precedenti). In tutte le planimetrie l'immobile è composto di

due camere quando, in realtà, ne ha solamente due.

Per quanto concerne il garage, a livello urbanistico, vi sono delle differenze

distributive e dimensionali (in eccesso) e risulta diverso il muro di divisione

tra garage e centrale termica.

A livello catastale l'autorimessa si presenta invece come un unico ambiente

ma, anche in questo caso, è rappresentato diversamente il muro di divisione.

Sentito il tecnico comunale questi dichiara che è possibile procedere alla

regolarizzazione tramite una sanatoria per quanto riguarda le modifiche

dimensionali e distributive, purché siano rispettati i requisiti minimi di legge

previsti. Nel caso in cui vi fossero degli esuberi di metrature sarà necessario

procedere ad una richiesta di sanatoria onerosa.

Consiglia, comunque, un colloquio con l'aggiudicatario e il suo tecnico di

fiducia per determinare nel dettaglio tempi, modi e costi (al momento non

quantificabili) in quanto, entro il 2023, dovrebbe entrare in vigore il nuovo

strumento urbanistico PUG che potrebbe modificare le modalità di

regolarizzazione.

Silvia Platti
Architetto

Per quanto riguarda l'assenza di agibilità/abitabilità è al momento possibile presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità senza opere corredata tutti gli allegati necessari al suo rilascio. Anche in questo caso è possibile che le modifiche normative comportino diverse modalità di richiesta.

Tutti i costi relativi alla legittimazione dell'immobile e all'aggiornamento catastale restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Non si è fatta una ricerca all'ufficio sismico per verificare quanto depositato in merito alle strutture e quindi andrà valutata dall'aggiudicatario e dal suo tecnico la necessità o meno di procedere anche ad una sanatoria strutturale i cui costi resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è dotata di un Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 03 febbraio 2023, codice identificativo 06163-401920-2023 a firma dell'Ing. Vincelli Annalisa, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 03 febbraio 2033. Nel predetto certificato si attesta che i subalterni oggetto di perizia sono posti in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta occupato da una persona fisica in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 01/11/2005 e registrato – presso Agenzia delle Entrate il 30/11/2005 al n. 8212 serie 3/A.

La locazione ha durata di 4 anni e si intenderà rinnovata tacitamente alle medesime condizioni sino all'invio della disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Silvia Platti
Architetto

Il canone di locazione è convenuto in euro 3.720,00 annui pari ad euro 310,00 mensili. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT intercorse nel biennio precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma, la scrivente ha determinato che il canone attualmente pagato risulta congruo.

La locazione scadrà il 31 ottobre 2025.

Il contratto risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare consistono in un appartamento e garage all'interno di un complesso plurifamiliare situato a Monterenzio, via caduti di Cefalonia 19.

Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si arriva all'appartamento.

Un corridoio porta, a sinistra, ad un tinello e una cucina mentre, a destra, troviamo un disimpegno per una camera e un bagno. Dalla porta di ingresso si accede ad un lastrico solare mentre nella corte comune è presente il garage esclusivo.

Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è mediocre, così come i locali.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, non è presente cappotto e la finitura è prevalentemente composta da intonaco.

La porta di accesso è costituita da porta con serratura, le porte interne sono

Silvia Platti
Architetto

in legno verniciato ad unica anta, gli infissi esterni (tapparelle) sono in PVC

mentre gli infissi interni (finestre) sono in legno con vetro singolo. Non sono

presenti inferriate o zanzariere.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e

nello specifico:

– impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario,

campanello ed apertura;

– impianto autonomo per la produzione di acqua calda e per il

riscaldamento, mediante termosifoni, attraverso caldaia singola

posizionata nel disimpegno della zona notte.

Il fabbricato è sito nel Comune di Monterenzio. Le strutture di pubblica

utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi

pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono facilmente raggiungibili in

macchina o con mezzi pubblici.

Non è presente amministratore di condominio.

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

Silvia Platti
Architetto

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il

metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni

di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito.

Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

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

puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. primo)	$64,90 \text{ mq} \times 100\% = \underline{64,90 \text{ mq}}$
------------------------------	--

Terrazzo (p.primo)	$6,31 \text{ mq} \times 30\% = \underline{1,89 \text{ mq}}$
--------------------	---

Lastrico (fino alla dimensione della u.i.)	$64,90 \text{ mq} \times 10\% = \underline{6,49 \text{ mq}}$
--	--

Lastrico in eccedenza	$88,30 \text{ mq} \times 2\% = \underline{1,77 \text{ mq}}$
-----------------------	---

Garage (p. terra)	$32,75 \text{ mq} \times 25\% = \underline{8,19 \text{ mq}}$
-------------------	--

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti

al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 83 mq

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di

determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più

probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Silvia Platti
Architetto

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità

Silvia Platti
Architetto

edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.150,00 (millecentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq. 83 Euro/mq. 1.150 = Euro 95.450

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 95.450 x 20% = Euro 19.090

Euro 95.450 – 19.090 = Euro 76.360

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la 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

Silvia Platti
Architetto

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”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 76.000 (settantaseimila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario.

Con osservanza

Bologna 20/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti