

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 197/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18/07/2024

LOTTO Unico

Ore 11:30

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENO DI ACQUISIZIONE DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ STIMA DEI BENI

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva (all'interno della quale non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), 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 del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 15/06/2023, Rep. n. 5248, trascritto a Bologna il 07/07/2023 ai nn. 32932/24386, a favore di, contro Soggetto Esecutato è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili, così censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 33, Part 245, Sub 2, Cat. A/3, Superficie 101 mq, Piano PT;
- Foglio 33, Part 245, Sub 15, Cat. C/6, Superficie 17 mq, Piano PT;
- Foglio 33, Part 782, Cat. Ente Urbano.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa autorimessa e corte esterna di pertinenza esclusiva. Siti in Comune di Imola

(BO) Frazione di Sesto Imolese, in Via San Vitale n. 46, per una superficie indicativa di 101,00 mq per l'abitazione, 17,00 mq per l'autorimessa e 80,00 mq per l'area esterna pertinenziale, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) i beni in oggetto risultano intestati a Soggetto Esecutato, per la proprietà di 1/1 e sono così identificati:

- Foglio 33, Part 245, Sub 2, Cat. A/3, Superficie 101 mq, Rendita 402,84 €, Via San Vitale n. 46, Piano PT;
- Foglio 33, Part 245, Sub 15, Cat. C/6, Superficie 17 mq, Piano PT, Rendita 86,04 €, Via San Vitale n. 45, Piano PT;
- Foglio 33, Part 787, Cat. Ente Urbano, Superficie 00 are 80 ca.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento risultano solo in parte corrispondenti con quanto depositato presso il Catasto: come precisato anche nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., si segnala infatti che l'immobile identificato al Foglio 33 Particella 782 risulta essere di proprietà di soggetti terzi, estranei alla procedura. Tale incongruenza è probabilmente riconducibile ad un errore di trascrizione, in quanto tra i cespiti coinvolti dal Decreto di Pignoramento non figura la Particella 787, che individua l'area esterna di pertinenza esclusiva dell'abitazione (censita al Subalterno 2 della Particella 245), mentre la Particella 782 costituisce porzione di area esterna di un altro fabbricato, ubicato in zona non limitrofa.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

VINCOLI ED ONERI

Come riportato nella Relazione Notarile, si segnala la costituzione di Fondo Patrimoniale del 24/12/2003, Rep. 305679, trascritto il 20/01/2004 ai nn. 2776/2097, a favore di Soggetto Esecutato e e contro Soggetto Esecutato, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, esteso su ciascuno degli immobili oggetto di Procedura.

CONFINI

Il presente lotto confina con ragioni proprietà terze, beni comuni e comunali, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, risulta proprietario per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

- o Atto di Compravendita, del 24/12/2003, Notaio, Rep. n. 305677/21144, trascritto il 09/01/2004 ai nn.1016/778;
- o Atto di Compravendita, del 21/03/1975, Notaio, Rep. n. 128877/9257, trascritto il 26/03/1975 ai nn.5206/3693.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Al momento dell'acquisto dei beni il Soggetto Esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti

formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare del 15/06/2023, Rep. n. 5248, trascritto a Bologna il 07/07/2023 ai nn. 32932/24386, a favore di, gravante su Foglio 33, Part 245, Subb. 2 et 15.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria del 24/12/2003 nn. 305678/21145, iscritta il 09/01/2004 ai nn. 1017/232, a favore di, gravante su tutti i cespiti di cui al presente lotto;
- Ipoteca giudiziale del 28/07/2010 n. 1195, iscritta il 16/03/2011 ai nn. 11553/2186, a favore di gravante su tutti i cespiti di cui al presente lotto;
- Ipoteca della riscossione del 07/11/2017 nn. 2784/2017, iscritta il 08/11/2017 ai nn. 50329/8958, a favore di, gravante su Foglio 33, Part 245, Subb. 2 et 15.

REGIME FISCALE

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) non è stato possibile reperire alcun atto abilitativo, come da attestazione allegata alla presente relazione. In assenza di titoli abilitativi, la costruzione originaria dell'edificio di cui gli immobili costituiscono porzione viene

quindi legittimata dalla presenza dello stesso nelle Mappe catastali

d'impianto, in allegato, quindi antecedenti la Legge n. 765/1967 (Legge

Ponte) e l'entrata in vigore dei primi strumenti urbanistici comunali.

Relativamente all'unità abitativa, si evidenzia che l'attuale distribuzione

interna dei vani risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale

rinvenuta, ma presenta alcuni elementi in contrasto con il D.M. Sanità del

05/07/1975: tale decreto stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali degli

immobili ad uso abitativo, in particolare con l'art. 2 dispone che ogni

alloggio debba essere provvisto di una cucina dotata di finestra apribile:

l'appartamento oggetto della presente non soddisfa tale requisito, in quanto

la cucina è posizionata in posizione centrale, senza affacci diretti verso

l'esterno. Si segnala inoltre che all'interno dell'autorimessa è stato ricavato

un piccolo vano ad uso deposito, che non figura sugli elaborati grafici

catastali.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite presentazione di apposito titolo

in sanatoria, con relative spese e oneri interamente a carico del futuro

aggiudicatario. Alla luce di quanto sopra esposto, lo Scrivente ritiene

opportuno applicare un ulteriore abbattimento percentuale alla stima del più

probabile valore di mercato degli immobili, a definizione del valore base

d'asta del presente lotto.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, si segnala però che in sede di stipula del contratto di locazione, il

locatore dichiarava di essere in possesso della "documentazione

amministrativa e tecnica sicurezza e impianti". Pertanto l'aggiudicatario, ai

sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione, identificata al Subalterno 2, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato dal Per.Ind., numero di accreditamento 00714, in data 25/05/2024 con codice identificativo 00714-569906-2024, valevole sino al giorno 25/05/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EP gl,nren 164,06 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili risultano locati in virtù di contratto di locazione registrato in data 12/06/2017 al n. 1323-serie 3T, codice identificativo TGS17T001323000FF. Il contratto decorre dal 01/06/2017, con una prima scadenza fissata al 31/05/2023 ed è da ritenersi prorogato di diritto per ulteriori 2 anni, con possibilità di ulteriori rinnovi alle medesime condizioni, in caso di mancata comunicazione contraria da parte di uno dei contraenti. Attualmente quindi la prossima scadenza rimane fissata al 31/05/2025. Il canone annuo è stabilito in € 4.200,00, da corrispondere in 12 rate anticipate di € 350,00 cadauna, tramite bonifico bancario.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in località Sesto Imolese, frazione del Comune di Imola (BO), da cui distano circa 15,0 km in

direzione Nord.

Il fabbricato a corte di cui gli immobili costituiscono porzione ha struttura in

muratura con copertura a falde e si articola su tre piani fuori terra.

L'abitazione, identificata al civico n. 46, è situata al piano terreno dello

stabile e gode di accesso indipendente, in corrispondenza dell'area esterna di

pertinenza esclusiva. L'attuale distribuzione interna prevede l'ingresso su

piccolo disimpegno, da cui si accede al soggiorno ed alla sala da pranzo con

cucina; il corridoio centrale collega la zona giorno alla zona notte, composta

da due camere da letto, un bagno dotato di aerao-illuminazione naturale e due

ripostigli. L'autorimessa ha l'ingresso carrabile che affaccia sulla pubblica

via ed è inoltre presente una porta di collegamento, accessibile direttamente

dall'area esterna pertinenziale.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne

elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- o pareti e soffitti tinteggiati di colori chiaro, con elementi decorativi nella

zona soggiorno;

- o pavimentazione interna in materiale ceramico, con elementi di tipologia e

formato variabile nei diversi ambienti;

- o la dotazione del bagno del piano terra risulta completa di water, bidet,

lavabo, box doccia e vasca;

- o sanitari a terra, con rubinetteria monocomando;

- o porte interne in legno, con maniglia ottonata;

- o infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo, sistema oscurante

tramite avvolgibili a movimentazione manuale, presenti zanzariere ed

inferriate metalliche antintrusive;

- impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo, con caldaia murale interna ed elementi riscaldanti in ghisa, dotato cronotermostato digitale;
- non è presente impianto di climatizzazione;
- è presente un impianto d'allarme antintrusivo, con rilevatori volumetrici e sensori di apertura sugli infissi;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo;
- area esterna pertinenziale quasi prevalentemente pavimentata con betonelle autobloccanti, ad eccezione di due porzioni centrali, adibite ad aiuole verdi;
- recinzione esterna in metallo verniciato a mano, con cancelletto pedonale;
- autorimessa dotata di impianto elettrico e di allaccio alla rete idrica (adduzione e scarico), con infissi esterni in metallo verniciato a movimentazione manuale;

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi mediocri, si segnala inoltre la presenza di umidità di risalita, che in alcuni punti sta causando l'ammaloramento degli intonaci e della tinteggiatura.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *“Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96”* ed il relativo allegato C *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*,

che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura

della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6,

la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio

diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e

simili;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani

principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del

50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del

25% qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a

25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%

fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera

a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari

di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie

catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica

categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali

principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di

cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura

del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare

computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento,

viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della

superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Abitazione - *coeff. 100%*

Abitazione (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza*

dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle

superfici commerciali individuate:

Abitazione circa mq 101,00 - *coeff. 100%*

Autorimessa circa mq 17,00 - *A Corpo*

Area esterna circa mq 80,00 - *coeff. VAR*

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto 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. Il

procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con

altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la

sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica

comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da

stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti,

ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il

volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili

erano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati

nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non

viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di

compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano

uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la

comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è

possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di

affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o

determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di

capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del *più probabile valore di mercato*, si ritiene di servirsi di due distinte metodologie, ovvero il **metodo diretto (comparazione)** ed il **metodo indiretto (capitalizzazione)**: l'attuale situazione occupazionale dell'immobile consente l'utilizzo del metodo indiretto, essendo noto il canone annuo percepito. Il più probabile valore di mercato viene quindi ricavato dalla media risultante dai valori individuati con i due distinti criteri di stima.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa autorimessa e corte esterna di pertinenza esclusiva. Siti in Comune di Imola (BO) Frazione di Sesto Imolese, in Via San Vitale n. 46, per una superficie indicativa di 101,00 mq per l'abitazione, 17,00 mq per l'autorimessa e 80,00

mq per l'area esterna pertinenziale, catastalmente dedotti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, 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, come di seguito:

METODO DI CONFRONTO				
Consistenza			Coefficiente	€/mq
ABITAZIONE	101,00		100,00%	1.115,44 €
CORTE ESTERNA	80,00	mq	% VAR	1.115,44 €
AUTORIMESSA	17,00		100,00%	700,40 €
PROBABILE VALORE MERCATO (V):				133.490,03 €

METODO DI CAPITALIZZAZIONE		
$V = R/i$		
ABITAZIONE		
Consistenza del bene		101,00 mq
Canone di locazione	R	4200,00 €/anno
Canone unitario medio		41,58 €/mq annuo
Prezzo unitario medio		1115,44 €/mq
Saggio di capitalizzazione	i	5,00%
AUTORIMESSA		
Consistenza del bene		17,00 mq
Canone di locazione	R	813,96 €/anno
Canone unitario medio		3,99 €/mq annuo
Prezzo unitario medio		700,40 €/mq
Saggio di capitalizzazione	i	5,00%
PROBABILE VALORE MERCATO (V):		100.279,20 €

media tra i valori risultanti dai due diversi criteri applicati:	116.884,62 €
--	---------------------

PROBABILE VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: € 117.000,00

(Euro cento-diciassette-mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e le particolari condizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 94.000,00
(Euro novanta-quattro-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 21/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO