

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**nn. 524/15 riunito**

**LOTTO A**

**con 637/15 R.G.Es.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Udienza: 25.03.2024**

**promosso da**

**ore 9:40**

-----

**riunito con**

-----

**contro**

-----

**PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 30.11.23 nominava il sottoscritto **Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna (BO) Galleria Cavour n. 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n. 5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n. 637/15 e nell'udienza del **30.11.23** gli dava l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

- provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 II co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
- 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 ed 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 altri diritti reali o parziali;

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 fatti, 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, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;

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 della 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 al 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; altre imposte indirette) 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 sulla 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 del 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 con tutti i dati relativi alle parti, oltre a un CD in formato Word e PDF entro quarantacinque giorni antecedenti

l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata in data **12/02/2018**, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso all'immobile il 22.12.23, in presenza del Sig. -----, occupante e proprietario dell'U.I. oggetto di pignoramento.

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli Atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Maggiore dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*
6. *Altri vincoli e oneri*
7. *Confini*
8. *Proprietà*
9. *Provenienza del bene*
10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*

11. *Atti pregiudizievoli*

12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed al fine di meglio agevolare la vendita dei beni, verificata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, come da allegata comunicazione, la non sussistenza di vincolo di pertinenzialità tra U.I. abitativa ed autorimessa privata e considerato che nel contesto del quartiere e della zona circostante vi è abbondanza di parcheggi, si relaziona la **comoda divisibilità dei beni in 3 lotti, LOTTO A e LOTTO B, LOTTO C** rispettivamente costituiti da alloggio abitativo con propria distribuzione e dotazioni tecniche indivisibili oltre ad una prima autorimessa ed una seconda autorimessa, tutti posti nello stesso condominio.

#### **DATI PIGNORAMENTO**

Con Verbale di pignoramento a favore di ----- e con Verbale di pignoramento a favore di, ----- è stato pignorato l'intero diritto di proprietà appartenente all'esecutato Sig. -----, sui seguenti beni immobili:

- *Appartamento posto in Castel Maggiore, via E. Curiel n. 35, identificato all'Agenzia del Territorio, Sede Provinciale di Bologna,*

*Comune di Castel Maggiore, Catasto Fabbricati, al foglio 22,*

*particella 84, sub 17, Cat. A/3, consistenza 6 vani;*

*- Autorimessa posta in Castel Maggiore, via E. Curiel n. 35,*

*identificato all'Agenzia del Territorio, Sede Provinciale di Bologna,*

*Comune di Castel Maggiore, Catasto Fabbricati, al foglio 22,*

*particella 82, sub 23, Cat. C/6, consistenza 16 m<sup>2</sup>;*

*- Autorimessa posta in Castel Maggiore, via E. Curiel n. 35,*

*identificato all'Agenzia del Territorio, Sede Provinciale di Bologna,*

*Comune di Castel Maggiore, Catasto Fabbricati, al foglio 22,*

*particella 82, sub 31, Cat. C/6, consistenza 16 m<sup>2</sup>.*

## **LOTTO A**

### **CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Porzione di fabbricato, sito in Comune di Castel Maggiore (BO), via E. Curiel n. 35, costituita da Piena Proprietà di un appartamento al sesto piano, avente sup. mq. 109 e composto da ingresso, cucina, soggiorno, studio, bagno principale, due camere, bagno secondario e un balcone di circa mq. 8,45, oltre una cantina di mq 7,30 al piano interrato.

**L'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica G".**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Castel Maggiore (BO), intestati a "---- come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>R.C. €</b>	<b>Indirizzo</b>
---------------	--------------	------------	-----------------------	-------------	------------	--------------	------------------	---------------	------------------

							Tot. 109 m <sup>2</sup>		
22	84	17		A/3	3	6 vani	Tot. escluse	604,25	Via E. Curiel n. 35, p:6,S1
							aree scoperte		
							106 m <sup>2</sup>		

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; per:

- *"Rogito di compravendita del 23/04/1986 avente per oggetto appartamento al sesto piano con un vano ad uso cantina ed uno ad uso box-auto al sotterraneo con Voltura in atti dal 22/06/1988 Repertorio n.: 57989 Rogante: Notaio ----- Registrazione: UR Sede: Bologna n: 9072 del 1986";*

Con riferimento all'art. 19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.1978/2010), si rileva che quanto rappresentato nella planimetria catastale **corrisponde** allo stato rilevato.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U) la base imponibile risulta pari per l'U.I. residenziale (sub 17) a € 101.514,00.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO**

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento **concordano**.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

L'U.I. oggetto di stima è posta al piano sesto, interno 17 di un corpo di fabbrica costituito in condominio via E. Curiel n. 35, il quale si eleva 6 piani fuori terra, 1 piano attico, oltre un piano terra e un piano semi-interrato adibito ad autorimesse e cantine.

Il condominio è amministrato dallo Studio "-----", con sede in via Giacomo Matteotti n° 33/2, CAP 40129, Località Bologna (BO). Dalla documentazione condominiale fornita, si evince che all'abitazione in parola spettano: 16,796 millesimi relativi alle spese generali, 16,718 millesimi relativi al Riscaldamento, 16,796 millesimi relativi alle spese di manutenzione ordinaria, 69,398 millesimi relativi alle spese ascensori, 64,398 millesimi relativi alle spese di manutenzione ordinaria delle scale. Alla autorimessa spettano 1,2335 millesimi relativi alle spese generali.

Poiché non forniti differenziati tra loro i rispettivi carichi condominiali, si comunica che in base alla consultazione dell'ultimo rendiconto economico delle spese relative al periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024 **su tutte le unità oggetto di pignoramento** grava un **saldo negativo di euro 34.267,73**.

Risulta esistere diritto alle comunioni indivise con gli altri condomini del fabbricato per: area su cui sorge il fabbricato, atrio di ingresso, scale e corridoi, vano ascensore, vano ad uso deposito al Piano Terra e su tutto quanto è comune ai sensi di legge.

#### **ALTRI VINCOLI E ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

#### **CONFINI**

Dall' Atto di Provenienza redatto dal Notaio ----- in data 23/04/1986 a Bologna (BO) i beni in oggetto risultano "*confinanti con beni ----- e col sub. 24 e con ragioni comuni*".

#### **PROPRIETÀ**

I beni in parola appartengono all' esecutato -----, nato a Bologna (BO) il ----- e residente in via E. Curiel n. 35, Castel Maggiore (BO), C.F. -----, in ragione dell' intera quota di Proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Come riportato sulle Relazioni Notarili Ventennali redatte dai Notai -----, gli immobili pignorati sono pervenuti all' esecutato come segue:

- Gli immobili censiti al foglio 22 particella 84 sub 17 sono pervenuti all'attuale proprietario Sig. -----per atto di compravendita del 23/04/1986 dal precedente proprietario "-----" con sede in Bologna (BO) P.IVA: -----, pubblicato con verbale del Notaio dr. ----- in data 29/04/1986 rep. 57989/6602 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 29/04/1986 al n. 13137/9983.

Tale Atto è allegato alla presente Relazione.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Dal Rogito allegato alla presente, risulta che al momento dell'acquisto dell'immobile il sig. ----- risultava celibe.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Relazione Notarile Ventennale del Notaio Dott----- si evince che gli immobili in parola a tutto il giorno 26/10/2015 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario** iscritta a Bologna in data 30/10/2007 al n. 65449 part. per Euro 155.040,00, a favore di "-----" con sede in Roma, domiciliata a Bologna in via Rizzoli n° 26 con Partita Iva -----, a carico del Sig. -----.

- **Verbale di pignoramento** Immobiliare trascritto in data 08/09/2015 al

n. 36086/25618.

A favore del “-----”, Partita Iva ----- e a carico del signor ----

-----, sopra generalizzato.

- **Verbale di pignoramento** Immobiliare trascritto in data 13/10/2015 al

n. 40404/28417.

A favore di “-----”, Partita Iva ----- e a carico del signor -----

-, sopra generalizzato.

### **REGIME FISCALE**

**La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, nel regime come sarà previsto dalla normativa vigente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Maggiore (BO) e dagli Strumenti Urbanistici del suddetto, risulta quanto segue.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

I principali strumenti urbanistici messi a disposizione dal Comune di Castel Maggiore, che consentono la descrizione del quadro urbanistico dell'immobile oggetto di stima sono: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Secondo il PSC approvato con D.C.C n. 4 del 27/01/2010, in vigore dal 11/02/2009, l'area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in “*Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Abito Urbano Consolidato*”, regolamentato dall'art. 23.

Il RUE, Variante 6/2016 approvato con D.C.C. n. 10 del 28/02/2017, in vigore dal 31/05/2016, con l'articolo 23 norma la predetta zona come "Ambito urbano consolidato di maggiore qualità insediativa".

**La normativa citata non contiene particolari prescrizioni influenti sulla determinazione del valore dei beni.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/12/2017, codice identificativo 03277-095075-2017 dall'Ing. Massimo di Marco, numero di accreditamento 03277, valevole sino al giorno 18/12/2027. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica G".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'Accesso Atti presso il Comune di Castel Maggiore (BO) è risultato:

- **Licenza Edilizia n° 5** per la costruzione di edificio urbano residenziale approvata dal Comune di Castel Maggiore (BO) in data 29/01/1968, il tutto a seguito di domanda di Rinnovo della Concessione Edilizia n°64 del 28/11/1966, richiesta dal proprietario Dott. ----- registrata al Prot. Gen. n. 5587 il 12/12/1967.
- **Variante alla Licenza di Costruzione n° 5 del 1968.** Presentata dal Geom. ----- il 27/01/1968 per il progetto del fabbricato civile in parola, rilasciata in data 29/01/1968.
- **Abitabilità** dell'edificio in oggetto con decorrenza 01/12/1970.
- **Dichiarazione di conformità Impianto Centralizzato** condominiale inerente la Centrale Termica depositata in data 18/07/2006.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 22.12.23 nell'alloggio in parola, lo stato rilevato risulta conforme allo stato assentito dall'ultimo Titolo Edilizio.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 22.12.23 l'intera proprietà risulta occupata dal Sig. ----- nato il 08/08/1954 a Bologna (BO) e dalla Figlia ----- residenti in via E. Curiel n. 35 a Castel Maggiore (BO), il tutto come da Certificati di Residenza e Stato di Famiglia reperiti presso il Comune di Castel Maggiore (BO) in data 23/10/2017.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'U.I. oggetto di stima si trova in Castel Maggiore in via E. Curiel n. 35, provincia di Bologna a circa 1 Km dal Centro città del Comune stesso.

E' posta all'interno di un **fabbricato** facente parte di più ampio condominio costituito da complessivi n. 3 corpi di fabbrica.

L'edificio in esame risulta edificato nel 1971 con Piano Terra su pilotis ed è prospiciente a via Eugenio Curiel su cui è presente l'accesso principale, mentre nella parte retrostante è prospiciente a viale Della Repubblica e al centro commerciale denominato "LE PIAZZE".

L'edificio fa parte di un complesso Condominiale composto da tre corpi di fabbrica ognuno di otto piani fuori terra compresi P.T. e un piano interrato ad uso autorimesse e cantine. Lo stesso è suddiviso in tre civici 33-35-37; del civico 35 fanno parte le U.I. oggetto di stima, e risulta finito esternamente ad intonaco tinteggiato e inserti in calcestruzzo a vista, il tutto in buono stato di conservazione.

La parte di area cortiliva che circonda il fabbricato in parola è prevalentemente adibita a giardino condominiale e a corselli di transito pedonali.

**La struttura** portante del fabbricato consiste in un telaio di cemento armato con tamponamenti in pannelli di C.A. e solai in laterocemento. La copertura è piana rivestita in manto bituminoso non calpestabile.

Nell'**appartamento** in parola, la disposizione dei vari ambienti è articolata come segue:

- l'entrata all'U.I. è collocata in corrispondenza del vano scale, dotato di ascensore, di ottima qualità.

- l'accesso dell'U.I. si apre su un disimpegno a cui sono collegati:

- Una cucina rispettivamente di circa 10 mq con annesso balcone a loggia di circa 7 mq;

- Un soggiorno di circa 24 mq;

- Uno studio privato di 9 mq;

- Un bagno principale di 7 mq.

- attraverso il disimpegno si accede alla zona notte così composta:

- Una camera di circa 13 mq;

- Una camera di circa 14 mq;

- Un bagno secondario di circa 4 mq.

L'altezza interna di vano netta di tutta la U.I. è 2,80 m.

L'appartamento è dotato al piano interrato di un locale cantine di circa 6 mq.

**Finiture.** L'appartamento è dotato di pavimentazione in lastre di marmo "biancone" di buona qualità, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove sono presenti mattonelle di gres porcellanato.

Il balcone a loggia presenta pavimentazione in mattonelle di gres. Le pareti dell'alloggio sono ricoperte da carta da parati a meno di quelle dei bagni che sono rivestite in pannelli di formica per un'altezza di circa 2,50 m e della cucina, queste in mattonelle di gres porcellanato bianco per un'altezza di circa 2,20 m.

L'appartamento è dotato di finestre e porte-finestre con singolo vetro e telaio in alluminio con battuta semplice.

La porta di accesso principale all' U.I. in questione è blindata senza cilindro europeo.

Gli oscuranti esterni consistono in tapparelle avvolgibili in PVC; per il balcone a loggia sono presenti tende veneziane a lamelle orientabili in metallo. Le porte interne sono in legno tamburato.

**Impianti.** L'alloggio è dotato di un impianto termico centralizzato condominiale (Riscaldamento + ACS) e distribuito nell'U.I. mediante sette radiatori in alluminio. L'impianto elettrico, dell'epoca di costruzione si sviluppa sottotraccia, così come quello di riscaldamento.

Nel soggiorno viene rinvenuta importante infiltrazione di umidità sul soffitto, proveniente dal sovrastante lastrico solare condominiale; al condominio compete la riparazione e ripristino dei luoghi, pertanto tale da situazione non influisce sul valore dell'immobile.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Per il fabbricato Condominiale è stata possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico a regola dell'arte in base al D.M. 37/08 prot. n. 284180-2014 del 06/10/2014.

Si da atto che il riscaldamento dell'U.I. è centralizzato condominiale.

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L.10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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 COMMERCIALE**

#### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda 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;
- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, se avente accesso diretto dalla U.I.;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale al 25%, se aventi accesso non diretto dalla U.I.

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

#### **CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.m<sup>2</sup></b>	<b>Coeff</b>	<b>Sup.</b>
84	17	Alloggio al p.6	104,5	1,00	104,50
84	17	Loggia al p.6	9	0,30	3
84	17	Cantina S1	6	0,25	1,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>

#### **STIMA DEL BENE**

##### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il

venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.). Per quanto sopra esposto, 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 come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAP*).

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Appartamento p.6 con cantina p.S1	m <sup>2</sup> 109,00 x €/m <sup>2</sup> 2.570,00	= €	280.130,00
<b>TOTALE STIMA</b>		<b>= €</b>	<b>280.130,00</b>

Detraendo il 15% circa (€ 42.019) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 238.110 e, in cifra tonda, si assume € 240.000,00 come somma alla quale può essere offerta in vendita l'intera proprietà dell'immobile.

**VALORE DEL LOTTO A:**

**€ 240.000,00 (euro duecentocentoquarantamila/00).**

Auspicando di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e ritenendo di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, lì 17 febbraio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

**ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto di mappa
2. Visure per Immobili sub 17
3. Planimetria catastale particelle 84 sub. 17
4. Rogito di Provenienza
5. Licenza di costruzione
6. Inquadramento Territoriale
7. Documentazione fotografica
8. Certificato Contestuale Residenza, Stato di famiglia
9. Regolamento di Condominio, Abitabilità da Amministratore,  
Documentazione Condominiale con Tabelle millesimali, Dichiarazione  
di conformità Centrale Termica
10. Fotocopia APE
11. C.C. Bancario
12. Abitabilità reperita all'Ufficio Comunale
13. Comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alla non  
sussistenza Vincolo Pertinenzialità tra U.I. Residenziale ed Autorimessa

**Consegnati a parte**

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per Esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf),  
documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza  
nomi (word), Allegato "G" con i nomi (word), Certificazione Energetica  
(pdf).