

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

N. ***

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 01/07/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 09.30

* * *

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO

DELL'IMMOBILE

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI 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
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro **ESECUTATO e ESECUTATA** trascritto a *** in data *** al N.*** Registro Generale e N.*** Registro Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno dei sopracitati esecutati**, dei seguenti beni identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- *Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA (BO): Foglio 187 - Map. 303*

- Sub. 47 - Natura **A/3** - **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, consistenza 5 vani, indirizzo VIA MEDESANO n° 123/A - PIANO T/1;
- Sub. 39 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza 14 mq, indirizzo VIA MEDESANO n° 123/A - PIANO T;
- Sub. 16 - Natura **C/7** - **TETTOIE CHIUSE O APERTE**, consistenza 12 mq, indirizzo VIA MEDESANO n° 123/A - PIANO T.

Si specifica che la società *** (gia' ***) agisce nella sua qualità di mandataria della ***.

Si evidenzia che il bene identificato con il subalterno 47 è un appartamento sito al primo piano, il subalterno 39 è un'autorimessa mentre il subalterno 16 identifica un posto auto scoperto.

Tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, della appetibilità di ciascun bene, al fine di rendere più competitiva la gara **il sottoscritto ritiene di poter facilitare la vendita dei beni procedendo alla composizione di unico lotto.**

* * *

- LOTTO UNICO -

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare in fabbricato condominiale, sito nel Comune di Medicina (BO), frazione Crocetta, via Medesano 123/A e, più precisamente:

- un **appartamento** (sub 47) al piano primo, raggiungibile da scala e ascensore condominiale, costituito da soggiorno/pranzo con zona cucina e accesso a loggia ospitante ripostiglio esterno, disimpegno, bagno e due camere di cui una con accesso a balcone, per una superficie lorda complessiva di ca. 87mq (di cui ca. 78mq per l'appartamento e ca. 9mq tra balcone, loggia e ripostiglio esterno);
- **autorimessa** (sub 39) al piano terra per una superficie lorda di ca. 17mq;
- **posto auto esterno scoperto** (sub 16) al piano terra per una superficie lorda di ca. 12mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio oggetto di stima risulta attualmente così identificato:

INTESTAZIONE:

ESECUTATA - Proprieta' per 1/2;

ESECUTATO - Proprietà per 1/2.

Catasto Fabbricati del Comune di MEDICINA, Foglio 187 - Mapp. 303:

- Sub. **47** - Cat. **A/3** - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale 81mq - Rendita Euro 438,99 - VIA MEDESANO Piano T-1;
- Sub. **39** - Cat. **C/6** - Classe 3 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 14mq - Rendita Euro 59,29 - VIA MEDESANO Piano T;
- Sub. **16** - Cat. **C/7** - Classe U - Consistenza 12 mq - Superficie catastale 12mq - Rendita Euro 24,79 - VIA MEDESANO Piano T.

Si evidenzia che l'indirizzo corretto è via Medesano 123/A a Medicina.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti, si evidenzia solo la differente posizione del varco di accesso alla zona cucina e la diversa

realizzazione di una partizione muraria per il ripostiglio esterno dell'appartamento.

L'eventuale aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei beni, tali per legge, titolo di provenienza, destinazione d'uso e regolamento condominiale. Nell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito ***, Notaio in ***, del *** rep.*** si fa riferimento all'atto del Notaio *** del *** rep, ***, trascritto il *** all'art. *** (a cui ci si rifà integralmente) in cui si elencano le seguenti parti comuni: *“area cortiliva distinta col mappale 303 sub 2 (ad oggi soppresso) ad area adibita a parcheggio pubblico distinta col mappale 303 sub 1. (ad oggi soppresso) comuni a tutte le unità immobiliari di cui è composto il complesso edilizio; - portico, atrio di ingresso, scale, vano scale, pianerottoli, corridoi e ripostigli al piano terra, ascensore e relativa sala macchine del fabbricato civico n. 123/a distinti col mappale 303 sub 36 ed area su cui insiste il fabbricato stesso, comuni a tutte le porzioni di cui è composto il fabbricato medesimo contraddistinte, dette porzioni, dai subalterni dal 37 al 52 compresi del mappale 303; - le altre parti comuni a norma di legge e destinazione.”*.

Dal regolamento condominiale si evidenzia quanto segue: *“Cose comuni e*

indivisibili del Fabbricato. Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini: - le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare: - l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, i cornicioni, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le facciate; - la centrale termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione (ove esistente); - la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, le cisterne, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento; - i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per l'acqua, l'energia elettrica, il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, nonché i relativi collegamenti, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche; - le fontane, la lavanderia e lo stenditolo comune con le relative vasche (ove esistente) - i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; - gli androni, i portici e tutti i corridoi, i viali e le scale di accesso ai garages (ove esistente); - gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori (ove esistente); - gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori (ove esistenti); - i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle

cantine, gli spazi e i locali del piano interrato non assegnati in proprietà esclusiva al singoli appartamenti. Cose comuni divisibili. Costituiscono proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso o in proprietà a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari e le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.”.

Infine dall’elenco dei subalterni assegnati per il mappale 303 si evidenziano i seguenti beni comuni non censibili: sub. 36 (vano scala, ripostigli e corridoi comuni ai sub. dal 37 al 52 compresi) e sub 53 (corte comune a tutti i sub.).

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 e dal regolamento condominiale.

VINCOLI E ONERI

É a carico dell’acquirente ogni onere (amministrativo, economico ecc..) relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio, urbanistico, catastale ed impiantistico, oltre agli obblighi derivanti da servitù, da alienazione, da recente atto di compravendita (a cui si rimanda integralmente per i vincoli), da regolamento condominiale e da eventuali convenzioni edilizie o piani particolareggiati in essere e dallo stato di fatto del bene.

Si rimanda al paragrafo “*Atti Pregiudizievoli*” per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola ed al paragrafo “*Indagine amministrativa*” per un completo inquadramento sulle tutele e sui vincoli presenti per l’edificio in esame.

Il compendio oggetto di pignoramento è **soggetto ad amministrazione condominiale** e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale, attualmente affidata allo Studio *** che ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni in data 07 e 20/05/2024:

- m/mi generali di competenza compendio in oggetto: mill. 53,320
- Spese condominiali insolute al 20/05/2024: 486,49€
- Spese ordinarie stimate (quota competenza) 857,42€
- Spese straordinarie deliberate (quota competenza): / €

CONFINI

Nell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito ***, Notaio in ***, del *** rep.*** sono indicati come confini *“parti comuni, beni ***, salvo altri”*.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale il compendio individuato nella nota di trascrizione è in proprietà di:

ESECUTATA - Proprieta' per 1/2;

ESECUTATO - Proprietà per 1/2.

PROVENIENZA DEL BENE

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietà per **atto di compravendita** del Notaio ***, Notaio in ***, del *** rep.***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di *** il *** al n. *** di formalità.

Per le provenienze anteriori si veda la relazione notarile allegata a firma del notaio ***, dalla quale nel ventennio non risultano acquisizioni per

donazioni. Si evidenzia che nella citata relazione notarile è indicato quanto segue per le precedenti provenienze:

- dichiarazione di successione trascritta il *** n *** - *"non si rileva trascritta accettazione di eredità"*;
- dichiarazione di successione trascritta il *** n *** - *"si precisa che nella nota di trascrizione i diritti sono stati indicati in maniera errata - non si rileva trascritta accettazione di eredità"*.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito ***, Notaio in ***, del *** rep.*** *** ha dichiarato di essere celibe mentre *** ha dichiarato di essere libera da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella **certificazione notarile agli atti** a firma del ***, che di seguito si sintetizzano:

Trascrizioni:

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** come sopra specificato.

Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** *** concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico in data *** rep. *** **a favore di: "****"** **contro:** ESECUTATO e ESECUTATA;
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** n. *** in data *** rep. *** **a favore di: "****"** **contro:** ESECUTATO;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** n. *** derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di ***, in data *** **a favore di: "****"** **contro:** ESECUTATO.

Si evidenzia quanto già scritto nel paragrafo “DATI DI PIGNORAMENTO”.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alle imposte fiscali previste nelle percentuali di Legge. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all’atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell’acquirente.

A titolo indicativo, il valore catastale è il seguente (in caso di abitazione principale):

<u>Abitazione Sub. 47</u>	<u>€50.703,35</u>
<u>Autorimessa Sub. 39:</u>	<u>€ 6.848,00</u>
<u>Posto auto scoperto Sub 16:</u>	<u>€ 2.863,25</u>

Il valore catastale riportato è puramente indicativo in quanto dovrà essere calcolato con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge, riportando l’esatta superficie e rendita catastale. L’attuale normativa fiscale prevede moltiplicatori catastali differenti per le diverse imposte, pertanto il suddetto valore catastale non va utilizzato come base imponibile per il calcolo.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l’inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Medicina. Si evidenzia che la verifica e il rispetto di quanto indicato negli strumenti urbanistici, in merito allo stato di fatto e agli interventi eventuali di progetto, è a carico del futuro acquirente. Il fabbricato che ospita il bene è compreso in:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Tav.1 Progetto di assetto del territorio

- (art. 5.2.3) AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali; Il RUE disciplina le trasformazioni edilizie ammissibili anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nelle diverse sottoclassi;
- (art. 5.2.1) Perimetro territorio urbanizzato;

Tav.2 Tutele e identità culturali e dei paesaggi

- (art. 2.2.6) Potenzialità archeologiche livello 1;

Tav.3 Tutele vulnerabilità del territorio

- (art. 3.1.10) Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura;

Tav.5 Schema infrastrutturale mobilità

- (Art. 5.6.3) Sistema agricolo della Pianura (SP);

Tav.7 Potenzialità archeologiche

- (art. 2.2.6) Potenzialità archeologiche livello 1;

PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO**Tav. 2 Carta degli ecosistemi**

- (Art.18) Aree agricole della Pianura Alluvionale; aree per cui sono previste limitazioni alle nuove urbanizzazioni;
- Ecosistema urbano;

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Classe III (60-50 dBA);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**RUE - Tav.1 Classificazione del territorio**

- (art. 1.2.5 SC) AUC A4 - Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi; sono ambiti urbani consolidati dotati di buona qualità

dei servizi e per i quali non si prevede aumento di carico urbanistico rispetto a quanto fissato dallo strumento attuativo.

Il RUE norma quantità e qualità degli interventi edilizi ammessi.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che ospita il compendio oggetto di procedura è posteriore al 1 settembre 1967 (POST '67); a seguito di richiesta di accesso agli atti del 15/04/2024 e visione delle pratiche effettuata in data 10/05/2024, si evidenzia la presenza dei seguenti titoli abilitativi :

- **Concessione edilizia n.87 rilasciata in data 18/07/1991 prot. 1514/91 - pratica n. 50/91**, di cui alla domanda presentata in data 26/02/1991 per *“costruzione di n.2 edifici residenziali in via Medesano”*;
- **Concessione edilizia n. 98 in variante rilasciata in data 16/09/1992 prot. 1514/91 - pratica n. 232/92**, di cui alla domanda presentata in data 07/08/1992 per *“variante in corso d’opera”* alla Concessione edilizia iniziale (ultimo stato legittimo);
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 1143 dell’11/01/1993**. La comunicazione di fine lavori risulta essere del 30/11/1992.

Si evidenzia la presenza di ulteriori pratiche inerenti per lo più il condominio.

Dal confronto qualitativo e quantitativo delle quote riportate, fra lo stato legittimo e lo stato rilevato emerge quanto segue:

APPARTAMENTO

- diversa realizzazione per divisorio tra zona soggiorno e zona cucina;
- diversa realizzazione di divisori per il ripostiglio/zona caldaia sulla loggia accessibile da zona giorno;
- diversa altezza per le porte interne;

- mancata rappresentazione di travi calate.

AUTORIMESSA

- diversa larghezza per basculante esterna;
- mancata rappresentazione di una trave calata.

L'elaborato allegato alla perizia rappresenta le principali difformità riscontrate relativamente allo stato legittimo: **rimane in carico all'aggiudicatario la corretta rappresentazione dello stato di fatto, l'analisi di tutte le eventuali difformità anche non precedentemente elencate in quanto non verificabili.**

Si evidenzia che gli abusi edilizi sono classificati ai sensi del DPR 380/2001 o della legge regionale 23/2004 se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore (23 ottobre 2004). In quest'ultimo caso, si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa delle sopracitate difformità con adeguata pratica edilizia che, allo stato attuale, risulta essere una SCIA a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento *"...di una somma, da 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile..."*, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, eventuali oneri legati alle difformità riscontrate, oltre alle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per eventuali interventi che possano incidere sul comportamento strutturale del fabbricato, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da

parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 3.000,00 ai € 8.000,00.

Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 *“la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere”*.

Rimane a carico della parte acquirente verificare la possibilità di applicazione della normativa relativa alle tolleranze di cui all'Art. 34-bis DPR 380/2001 o Art. 19 bis L.R. 23/2004 (se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore): in quest'ultimo caso *“le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:*

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

Quanto scritto non esclude la necessità di dover partecipare in quota parte, da un punto di vista economico ed amministrativo, ad una eventuale sanatoria che coinvolga l'intero fabbricato che ospita il compendio in oggetto.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile (con eventuale ripristino dello stato legittimo, qualora risulti possibile) e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica così come segue:

- **sub 47 (appartamento):** rilasciato in data 20/05/2024 dal Soggetto Certificatore *** numero di accreditamento ***, codice identificativo ***, valevole sino al giorno 20/05/2034, che attesta l'unità in **Classe Energetica E** (EP gl,nren 169,56 kWh/m² anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'atto del sopralluogo per le operazioni peritali è risultato che il compendio era nella disponibilità degli esecutati seppur non più occupato: si specifica che i beni mobili presenti non sono oggetto di pignoramento.

Per quanto esposto il compendio si riterrà **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO** a seguito di specifica istanza dell'aggiudicatario/assegnatario in attuazione di ordinanza di rilascio.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono siti in via Medesano n° 123/A nel Comune di Medicina (BO), frazione Crocetta: l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici

ad uso residenziale, servita da viabilità urbana e distante circa 5 Km in linea d'aria dal centro cittadino.

L'abitazione è inserita in un edificio plurifamiliare con accesso carraio e pedonale sulla via Medesano. L'edificio in cui il compendio è inserito si sviluppa su quattro piani fuori terra serviti da scala e ascensore comune e risulta privo di piano interrato; è caratterizzato da facciate con cappotto tinteggiato e copertura a falde. Le aree di accesso, in comune con altro edificio, sono pavimentate e/o allestite a verde e risultano delimitate da ringhiere in paletti e rete metallica su cordolo in parte ospitanti siepi; l'area ospita posti auto scoperti di proprietà.

Lo stato di conservazione delle facciate è da intendersi insufficiente, con fenomeni di dilavamento e locali fessurazioni del cappotto esterno, in particolar modo per il prospetto retrostante.

SUB 47 - ABITAZIONE (altezza ca. 2,70ml).

L'abitazione è posta al primo piano (oltre piano terra) e ha accesso tramite scala e ascensore comune. Il bene è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno e un disimpegno; l'unità è dotata di balcone con accesso dalla camera principale e una loggia (con ripostiglio ospitante la caldaia murale) accessibile dalla zona giorno.

Il bene è caratterizzato dalle seguenti finiture:

- Pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati; pavimenti interni in ceramica nella zona giorno e nel bagno, in legno nel corridoio e nelle camere. La loggia e il balcone hanno pavimento ceramico e parapetti in vetro con struttura metallica; sono inoltre presenti rivestimenti ceramici per bagno e angolo cottura, sanitari in ceramica per il bagno;

- Porte interne in legno, finestre in legno con doppio vetro oscurabili con avvolgibili; è inoltre presente una tenda esterna a braccio nella loggia; porta di accesso con serratura blindata;
- Impianto elettrico in traccia; impianto di riscaldamento con caldaia esterna a servizio di termosifoni; impianto di condizionamento non presente.

Lo stato generale di conservazione dell'unità è da considerarsi insufficiente, si registrano numerosi fenomeni di condensa e muffa sulle murature, sui solai e in prossimità degli infissi. Si evidenziano locali interruzioni di battiscopa, forti deterioramenti nei rivestimenti, sugli intonaci e sulle tinteggiature oltre che sugli infissi (vedasi anche la situazione critica delle zanzariere e degli spigoli murari esterni). Si rilevano fessurazioni sulle murature oltre a un'insufficiente manutenzione degli spazi sia interni che esterni, in particolare risulta danneggiato il parapetto in vetro del balcone (si evidenzia la presenza di cinghie e pellicole sulla superficie). Il bene necessita pertanto di numerosi interventi di ripristino (vedasi graffi e segni di usura del parquet) e in particolare la messa in sicurezza del parapetto in vetro di cui sopra.

SUB 39 - AUTORIMESSA

L'autorimessa presenta accesso esterno carrabile con portone in metallo basculante su area comune ed è collegato al disimpegno comune interno con una porta metallica.

Il bene è caratterizzato dalle seguenti finiture:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento interno in ceramica;

- Impianto elettrico in canalina esterna; risulta inoltre presente un lavandino con rubinetto.

Lo stato generale di conservazione è da considerarsi mediocre con necessità di puntuali interventi di manutenzione a causa di fenomeni di infiltrazione sulle murature.

SUB 16 - POSTO AUTO ESTERNO

Spazio esterno delimitato lateralmente dal diverso colore della pavimentazione; lato corto delimitato da cordolo di separazione con area a verde. Lo stato generale di conservazione risulta essere sufficiente.

CONFORMITÀ IMPIANTI

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (compreso quello fognario) 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. E' 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 ragguagliate 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% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- 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:

Destinazione d'uso	Piano	Superf. Lorda	Coeff.	Sec mq
appartamento sub 47	1	ca. 78,00	100%	78,00
balconi/servizi esterni sub 47	1	ca. 9,00	30%	2,70
autorimessa sub 39	T	ca. 17,00	25%	4,25
posto auto esterno sub 16	T	ca. 12,00	25%	3,00
totale				88

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 del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

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 spese necessarie alla regolarizzazione, 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 1.300,00 quale valore a metro quadro:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 114.000,00

Detraendo il 15% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 97.000,00

(Euro novantasettemila/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, 29 Maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Analisi urbanistica.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.
6. Atto di provenienza.
7. Relazione Notarile (copia).
8. Attestato di prestazione energetica (anonima).
9. Perizia anonima.
10. Controllo perizia.

Consegnati a parte

- Attestato di prestazione energetica (originale).