

<p>Stefano Masotti Architetto e-mail: stefanomasotti26@gmail.com</p> <p style="text-align: center;">TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</p>	LOTTO UNICO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
DOTT.RE MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	Es. n.272/2023
Creditore Procedente	Udienza del
Contro	Or
Soggetti eseguiti	
*	
L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliari in data 15 luglio 2024	
comunicava allo scrivente Arch. Stefano MASOTTI con studio in Bologna,	
in qualità di esperto Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni l'incarico di	
rispondere al seguente quesito./.	
Arch. Stefano Masotti	
Dalla disamina dei documenti agli atti, di quanto visionato e recuperato	
presso gli enti preposti, l'Ausiliario del Giudice espone quanto segue:	
PREMESSA	
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in considerazione,	
specificando:	
<ul style="list-style-type: none"> • dati di pignoramento 	
<ul style="list-style-type: none"> • consistenza e ubicazione immobile 	
<ul style="list-style-type: none"> • identificazione catastale 	
<ul style="list-style-type: none"> • corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato 	
<ul style="list-style-type: none"> • esistenza di parti comuni e servitù 	
<ul style="list-style-type: none"> • confini 	
<p>ES. n.272/2023 Lotto Unico</p>	

- 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
- regime fiscale
- indagine amministrativa
- situazione occupazionale
- descrizione del bene
- conformità impianti
- consistenza superficiale
- stima dei beni

DATI DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE NN.55354/40926 del 27/11/2023 nascente da

Arch. Stefano Masotti

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/10/2023 Numero di
repertorio 8282 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Bologna

Sede Bologna, a *favore* di *././contro* i signori *././*

Grava su immobili siti in comune Castel San Pietro Terme, Foglio 68

Particella 1011 Sub.6 e Particella 1011 Sub.17.

CONSISTENZA E UBICAZIONE BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione al piano
terreno ed interrato con portico, area cortiliva di pertinenza esclusiva ed
autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, il tutto sito in Comune di
Castel San Pietro Terme (Bo), Frazione Osteria Grande, Via Collodi n.15 ed

in specifico:

- al piano terra è presente un appartamento composto da un soggiorno pranzo, una cucina, una camera, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una zona a portico, un terrazzo, il tutto coprente una superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 78,00, un portico della superficie lorda di circa mq. 4,00, un terrazzo della superficie lorda di circa mq.14,00, oltre ad area cortiliva esclusiva della superficie lorda di circa mq.120,00.

E'presente nell'appartamento una scala di collegamento interna che conduce al piano interrato dove si trova un locale tavernetta, un wc/lavanderia ed una cantina della superficie lorda complessiva di circa mq.58,00.

Autorimessa pertinenziale al piano interrato della superficie lorda di circa mq.32,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta di piena proprietà, intestato al

Arch. Stefano Masotti

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme ai signori :

- **(soggetto esecutato), ./., proprietario di un mezzo (1/2) in regime di comunione dei beni ./.**

- **(soggetto esecutato), ./., proprietaria di un mezzo (1/2) in regime di comunione dei beni ./.**

Il bene in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune sopraccitato al:

Foglio 68

-Particella 1011 Sub.6, P.T/S1, Cat.A/3, Cl.4, Cons.5,5 vani, Sup.Cat. mq.141, Totale escluse aree scoperte mq.128, Rendita Euro 653,52.

(Appartamento piano terra e locali accessori piano interrato - area cortiliva

esclusiva PT).

-Particella 1011 Sub.17, S1, Cat.C/6, Cl.3, Cons. mq. 29 Sup.Cat. mq.32

Rendita Euro 131,80 (Autorimessa).

Catasto Terreni

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato di cui fa parte la porzione in
oggetto risulta distinta nel **Catasto Terreni** del Comune di Castel San

Pietro Terme al:

- **Foglio 68 Mappale 1011**, ente urbano di are15 ca28.

*

Dati Derivanti dal Catasto Fabbricati

Fgl.68 part.1011 Sub.6:

-COSTITUZIONE del 01/06/2009 Pratica n.BO0143806 in atti dal
01/06/2009 costituzione (n.1623.1/2009);

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2010 Pratica n.
BO0155142 in atti dal 01/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
12264.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n.BO0159727 del
07/06/2010 Annotazioni: classamento e rendita rettifica;

Arch. Stefano Masotti

- VARIAZIONE del 17/01/2011 Pratica n.BO0011138 in atti dal
17/01/2011 RETTIFICA IN AUTOTUTELA (n.2677.1/2011) Notifica
effettuata con protocollo n. BO0011189 del 17/01/2011 - Annotazione di
immobile: "accertamento in autotutela;

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2015 in atti dal 06/03/2015
(n.35166/2015) - Pratica n.BO0059416 in atti dal 06/03/2015;

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Fgl.68 part.1011 Sub.17:

ES. n.272/2023 Lotto Unico

Stefano Masotti
Architetto

5 di 33

-COSTITUZIONE del 01/06/2009 Pratica n.B00143806 in atti dal 01/06/2009

costituzione (n.1623.1/2009);

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2010 Pratica n. B00155142 in

atti dal 01/06/2010 - Variazione Di Classamento (n.12264.1/2010) - Annotazioni:

classamento e rendita rettificati (d.m.701/94);

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA n.035177/2015 del 06/03/2015 in atti dal

06/03/2015, Pratica n.BO0059427;

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*

Dati Derivanti dal Catasto Terreni del comune di Castel San Pietro

- Foglio 68 Mappale 1011

-Tipo Mappale del 27/05/2009 Pratica n.BO0139742 in atti dal 27/05/2009

(n.139742.1/2009); Variazione del 27/05/2009 Pratica n.BO0139742 in atti

dal 27/05/2009 (n.139742.1/2009).

Arch. Stefano Masotti

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI.

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati

nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano.

In fase di sopralluogo all'interno dell'appartamento si sono riscontrate delle

difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati.

Sarà necessario redigere nuova planimetria catastale e modello Doc.Fa a

firma di un tecnico abilitato, per un importo presunto di Euro 700,00 oltre ad

oneri e diritti di segreteria.

Per la regolarizzazione catastale le *spese e gli oneri saranno a totale cura*

del futuro aggiudicatario.

ES. n.272/2023 Lotto Unico

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nella vendita sono compresi altresì tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, tali ai sensi di legge di quanto previsto nei titoli di provenienza o per destinazione di fatto ed in particolare:

Le presenti compravendite sono comprensive della comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione e quali risultano meglio identificate nell'elaborato planimetrico che, unitamente all'estratto di mappa, è allegato nell'atto sotto la lettera "B", in particolare con la comproprietà dei beni distinti nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castel**

San Pietro Terme al Foglio **68** con i mappali:

1011 Sub.1, P.T., B.C.N.C., accesso pedonale comune ai Subb:
5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 et 16;

1011 Sub.2, P.S1-T-1-2, B.C.N.C., vano scale con ascensore comune ai Subb.: 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 et 16;

Arch. Stefano Masotti

1011 Sub.3, P.S1-T, B.C.N.C., accesso carrabile, corte e lastrico comuni ai Subb.: 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 et 28;

1011 Sub.4, P.S1, B.C.N.C., centrale termica e scala comune ai subb:
5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 et 16.

Si precisa che l'appartamento distinto al Sub.5 non ha diritto alla comproprietà del Sub.2 (vano scale con ascensore) e perciò non parteciperà alle relative spese di manutenzione, né concorrerà alle decisioni riguardanti la gestione. Peraltro l'appartamento distinto al Sub.5 gode di servitù attiva di passaggio sorta per destinazione del buon padre di famiglia, che comunque si vuole costituita, al solo fine di accedere ai contatori che si trovano al

piano interrato del vano scala distinto al Sub.2. Inoltre come si legge nell'atto di provenienza le porzioni di sottotetto non accatastate non sono parti comuni condominiali ma sono di proprietà esclusiva dei proprietari degli appartamenti dell'ultimo piano. In particolare, ad ogni appartamento sito all'ultimo piano spetta la proprietà della porzione di sottotetto corrispondente alla colonna d'aria sovrastante. Rimangono in comune soltanto il tetto e quella parte di sottotetto sovrastante il pianerottolo condominiale strettamente necessaria per accedere al tetto, già un accesso condominiale al tetto, in seguito al presente atto non sorge nessuna servitù a favore del condominio e a carico dei sottotetti per accedere al tetto, rimanendo soltanto le normali servitù per canalizzazioni e impianti condominiali.

CONFINI

L'appartamento confina con ragioni ./, beni ./ e parti comuni, salvo altri più precisi ed aggiornati.

Arch. Stefano Masotti

L'autorimessa confina con corsello comune Sub.3, locali all'interrato di proprietà Sub.6 e Subb.5 et 18 salvo altri più precisi ed aggiornati..

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima.

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente all'amministratore del condominio di Via Carlo Collodi 15, è emerso da quanto comunicato (comunicazione scritta) che i soggetti eseguiti hanno un debito nei confronti del condominio esercizio ordinario 2023/2024 periodo 01/07/23 al 30/06/24 di **Euro 3.692,46.**

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato oggetto di stima composta da un appartamento al piano terra con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva oltre a locali al piano interrato ed autorimessa pertinenziale al piano interrato, è ubicata in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), via Collodi 15, censita al Catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 68 Mappale 1011, Subb.6-17 , di piena ed esclusiva proprietà dei ././ la quota di piena proprietà di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

././ la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale delle unità immobiliari ubicati in comune di Castel San Pietro Terme Foglio 68 Particella 1011 Sub.6 e Particella 1011 Sub.17, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio MAGNANI ALESSANDRO in data 24/07/2009 numero di repertorio 4297/3368, *trascritto* ./.

Arch. Stefano Masotti

././ quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castel San Pietro Terme Foglio 68 Particella 970 Particella 971 è pervenuta per atto di compravendita del Notaio MAGNANI ALESSANDRO in data 26/03/2007 numero di repertorio 2496/1906, *trascritto* il ./.

-Alla ././ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castel San Pietro Terme Foglio 68 Particella 945 Particella 946 è stata attribuita in virtù di atto di divisione del Notaio CENNI MARIA LUISA ././in data 26/07/2005 Numero di repertorio 11806, *trascritto* ./.

-Alla ././ la quota pari a 73/100 di piena proprietà, a ././ la quota pari a 26/100 di piena proprietà dell'immobile ././ Foglio 68 Particella 53 è pervenuta per atto di compravendita del Notaio CENNI MARIA LUISA ././ (BO), in data

16/03/2005 Numero di repertorio 11518/3077, *trascritto* ./.

-Alla ./ la quota pari all'intero in piena proprietà dell'immobile Castel San

Pietro Terme Foglio 68 Particella 532 è pervenuta per atto di fusione per

incorporazione del Notaio SANTORO VINCENZO MARIA Sede

BOLOGNA (BO), in data 15/11/1995 Numero di repertorio 92552,

trascritto il ./.

N.B. A margine risultano:

-FUSIONE DI SOCIETÀ' PER INCORPORAZIONE ./.

In rettifica della formalità trascritta a Bologna il 07/12/1995 ai numeri

32019/21347 per mancato inserimento di alcuni immobili

-./ la quota pari all'intero in piena proprietà dell'immobile Castel San Pietro

Terme Foglio 68 Particella 532 è pervenuta per atto di compravendita del

Notaio MASI DEGLI UBERTI RAFFAELLO, in data 15/05/1992 numero

di repertorio 32187/4691, *trascritto* il 27/05/1992 nn.17963/11463 da ./.

Arch. Stefano Masotti

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO

DELL'ASSEGNAZIONE DEL BENE: I signori ./ al momento

dell'acquisto del bene oggetto di esecuzione immobiliare hanno dichiarato

di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da

relazione ventennale notarile del 28/11/2023 redatta dal Notaio Giulia

Barbagallo ed allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla

procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN.21654/5080 del 03/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA

ES. n.272/2023 Lotto Unico

Stefano Masotti
Architetto

10 di 33

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/03/2007,

Numero di repertorio 2497/1907 Notaio MAGNANI ALESSANDRO Sede

San Lazzaro Di Savena (BO), a *favore* ./ *contro* ./ quale debitore non

datore di ipoteca capitale €.750.000,00 Totale € 1.500.000,00. Durata 18

anni.

Grava su Castel San Pietro Terme foglio 68 particella 970 con unità

precedente identificata da Foglio 68 Particella 945, Castel San Pietro Terme

foglio 68 particella 971 con unità precedente identificata da Foglio 68

Particella 946.

N.B.a margine risultano:

-ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 15729 DEL 06/11/2009 derivante

da riduzione di somma;

-ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.58538/15727 DEL 06/11/2009

derivante da restrizione di beni del 26/06/2009 del Notaio MAGNANI

Arch. Stefano Masotti

Alessandro Numero di repertorio 4241/3320:

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 8

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 28

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 7

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 19

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 12

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 27

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 16

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 23

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 15

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 22

ES. n.272/2023 Lotto Unico

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 13

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 20

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 1

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 2

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 3

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 4

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 58539/15728 DEL**

06/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 26/06/2009 del Notaio

MAGNANI Numero di repertorio 4241/3320

-Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 6 quota n.1 di euro 188.000,00
montante di euro 376.000,00;

-Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 17 quota n. 1 di euro 188.000,00
montante di euro 376.000,00;

-Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 5 quota n. 1 di euro 80.000,00
montante di euro 160.000,00;

Arch. Stefano Masotti

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 18 quota n. 1 di euro 80.000,00
montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 11 quota n. 1 di euro 141.600,00
montante di euro 283.200,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 26 quota n. 1 di euro 141.600,00
montante di euro 283.200,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 10 quota n. 1 di euro 130.000,00
montante di euro 260.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 25 quota n. 1 di euro 130.000,00
montante di euro 260.000,00;

Stefano Masotti
Architetto

12 di 33

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 9 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 24 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 14 quota n. 1 di euro 70.000,00

montante di euro 140.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 21 quota n. 1 di euro 70.000,00

montante di euro 140.000,00.

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 58539/15728 DEL**

06/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 26/06/2009 Notaio

MAGNANI ALESSANDRO Numero di repertorio 4241/3320

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 6 quota n.1 di euro 188.000,00

montante di euro 376.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 17 quota n. 1 di euro 188.000,00

Arch. Stefano Masotti

montante di euro 376.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 5 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 18 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 11 quota n. 1 di euro 141.600,00

montante di euro 283.200,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 26 quota n. 1 di euro 141.600,00

montante di euro 283.200,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 10 quota n. 1 di euro 130.000,00

montante di euro 260.000,00;

ES. n.272/2023 Lotto Unico

Stefano Masotti
Architetto

13 di 33

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 25 quota n. 1 di euro 130.000,00

montante di euro 260.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 9 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 24 quota n. 1 di euro 80.000,00

montante di euro 160.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 14 quota n. 1 di euro 70.000,00

montante di euro 140.000,00;

Foglio 68 Particella 1011 Subalterno 21 quota n. 1 di euro 70.000,00

montante di euro 140.000,00;

*Comunicazione n. 5982 del 28-07-2010 di estinzione parziale avvenuta il 11-06-2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29-07-2010 (non pertinente).

-ISCRIZIONE NN.34269/7168 del 15/07/2010 IPOTECA

Arch. Stefano Masotti

VOLONTARIA, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13/07/2010, numero di repertorio 4934/3912 Notaio MAGNANI Alessandro Sede San Lazzaro Di Savena (BO), a **favore** ./.. **contro** ./..capitale Totale € 94.000,00. Durata 10 anni.

Grava sul bene posto in comune di Castel San Pietro Terme, Foglio 68 Particella 1011 Sub.6 Particella 1011 Sub.17.

ISCRIZIONE NN.35836/5022 del 14/09/2012 IPOTECA LEGALE

nascente da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 11/09/2012 Numero di repertorio 263/2012 emesso da ./.., a **favore** di ./.. **contro** ./.. capitale € 49.739,00 Totale € 99.478,00.

Grava sul bene posto in comune di Castel San Pietro Terme, Foglio 68

ES. n.272/2023 Lotto Unico

Stefano Masotti
Architetto

14 di 33

Particella 1011 Sub.6 Particella 1011Sub.17.

-ISCRIZIONE NN.217/25 del 03/01/2014 - IPOTECA LEGALE

nascente da ruolo (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973) del

18/12/2013 Numero di repertorio 677/2013 emesso da ./., a favore di ./.

contro ./. capitale € 38.672,96 Totale € 77.345,92.

Grava sul bene posto in comune di Castel San Pietro Terme, Foglio 68

Particella 1011 Sub.6 Particella 1011Sub.17.

ISCRIZIONE NN.50843/8988 del 09/11/2016 IPOTECA DELLA

RISCOSSIONE nascente da Ruolo E Avviso Di Addebito Esecutivo del

08/11/2016 Numero di repertorio 2227/2016 emesso da ./., a favore di ./.

contro ./. capitale € 70.940,69 Totale € 141.881,38.

Grava sul bene posto in comune di Castel San Pietro Terme, Foglio 68

Particella 1011 Sub.6 Particella 1011Sub.17.

Trascrizioni:

Arch. Stefano Masotti

TRASCRIZIONE NN.55354/40926 del 27/11/2023 nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/10/2023 Numero di repertorio 8282

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

BOLOGNA Sede Bologna, a favore ./..contro ./.

Grava sul bene posto in comune di Castel San Pietro Terme, Foglio 68

Particella 1011 Sub.6 Particella 1011 Sub.17.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di pignoramento immobiliare sarà soggetta a

Tassa di Registro o IVA e secondo la normativa fiscale vigente al momento

del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

ES. n.272/2023 Lotto Unico

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune Castel san Pietro Terme.

R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio del Nuovo Circondario Imolese
Comune di Castel San Pietro Terme :

Adozione : con Delibera di Consiglio Comunale n.72 del 01/08/2013 –
Variante 1 del Consiglio Comunale n. 120 del 12/12/2013;

Controdeduzioni: con Delibera di Consiglio Comunale n. 171 del
23/12/2015;

Approvazione: con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 13/05/2016;

VARIANTE 6 - Con recepimenti varianti 1 et 4

Adozione: con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 21/03/2019

Approvazione: con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 14/04/2020

L'edificio si trova in zona di RUE **AUC_B.2 (Art.15.2.13) AMBITI**

Arch. Stefano Masotti

URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE

Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e verificare presso il comune di Castel San Pietro Terme, la situazione urbanistico-edilizia attuale del bene oggetto di procedura esecutiva.

REGOLARITA' EDILIZIA

ES. n.272/2023 Lotto Unico

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

successive modifiche ed integrazioni).

Premessa:

Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato originario, sono iniziate

*in data **posteriore al 1° settembre 1967** e che le unità immobiliari pignorate*

sono state successivamente oggetto delle pratiche edilizie sottoelencate:

Permesso di Costruire n.130/2007 Prot.n.8633/2007, rilasciato in data

29/11/2007; relativo alla nuova costruzione di un nuovo edificio residenziale

su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, per complessivi n.12 alloggi

convenzionati (delibera della G.M. n.55 del 13/04/2007) distribuiti in quattro

per piano con autorimesse, cantine e tavernette nel piano interrato – Lotto

n.5 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Quaderna”

frazione Osteria Grande;

D.I.A. a Variante Pratica n.122/2009 – P.G.n.11157 depositata il

Arch. Stefano Masotti

06/05/2009; relativa alla variante finale del progetto originario relativo alla

costruzione di un edificio residenziale multipiano;

Fine Lavori P.G. n.17983 del 22/07/2009, del Permesso di Costruire

n.130/2007 e relativa DIA a Variante P.G. n.11157/2009;

D.I.A. P.G. n.25099 del 22/10/2009 realizzazione di gazebo in legno coperto

nell'area esterna di pertinenza al fabbricato - Comunicazione di Diniego alla

DIA PG25099 – P.G. n.27278/2009 da parte del Comune di C.S. Pietro

Terme - Annullamento della DIA P.G. n.25099/2009 da parte della proprietà

a favore dell'installazione di ombrellone PG n. 14330/2010 del 16/06/2010 e

successivamente con P.G. n.17582/2010 del 26/07/2010 per la realizzazione

di pergolato autoportante privo di copertura;

D.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria P.G.n.12423 del

06/06/2011 – riempimento del terreno nella parte retrostante i garages;

Attestazione di Conformità edilizia e conclusione del procedimento

Abitabilità P.G. n.20052/2012 rilasciata in data 19/11/2012; conformità

edilizia e abitabilità dell'immobile residenziale per complessivi n.12 alloggi

convenzionati (Fgl. 68 mappale 1011 dal Sub.5 al Sub. 28 compreso e parti

comuni dal Sub. 1 al Sub.4 compreso);

C.I.L. ordinaria P.G. n.6825/2015 rilasciata in data 31/03/2015 per apertura

di accesso pedonale su area a verde pubblico in via Anna Magnani presso

l'incrocio con Via Collodi a servizio di proprietà privata nel condominio di

Via Collodi n.15.

*

Lo scrivente in fase di sopralluogo eseguito in data 03 ottobre 2024 ha

riscontrato nel bene oggetto di procedura esecutiva, alcune difformità

Arch. Stefano Masotti

rispetto alle pratiche edilizie legittimate, in particolare:

al piano seminterrato nel locale tavernetta è stato realizzato al suo interno un

piccolo locale non autorizzato, ed è stato creato sempre nel locale tavernetta

un muretto basso;

al piano terra si evidenzia l'ispessimento di due pareti del locale soggiorno

pranzo tra la parta finestra ed il disimpegno, anche nel locale cucina è

presente un ispessimento di parte della parete a ridosso della porta di

ingresso;

Considerando le difformità rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente

ritiene che occorra ripristinare lo stato autorizzato con la demolizione del

piccolo locale e del muretto basso realizzato nel locale tavernetta, oltre alle

demolizioni degli ispessimenti presenti al piano terra. La regolarizzazione edilizia con ripristino dello stato autorizzativo sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario per un importo presunto all'attualità di circa Euro 2.500,00 .

A seguito di quanto sopra scritto ed evidenziato lo scrivente nella ricerca del più probabile valore di mercato a metro quadrato ha applicato un abbattimento come meglio evidenziato nel capitolo "stima del bene".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso residenziale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al **Foglio 68, Mappale 1011, Sub.6**, oggetto della presente relazione, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Daniele CIARAMELLA 00827 – 615177-2024 rilasciato in data 08/10/2024 valido sino al 08/10/2034 in classe energetica "**E**".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Arch. Stefano Masotti

Il bene oggetto di procedura esecutiva, alla data dell'accesso forzoso risultava libero da persone, all'interno del bene sono presenti alcuni arredi di proprietà degli esecutati ed al piano interrato oggetti accatastati il tutto in pessimo stato di conservazione. All'interno dei locali del piano interrato si sono rilevate tracce consistenti di umidità e muffe sia alle pareti che nel solaio, ed in parte dell'intradosso del solaio dell'autorimessa sempre al piano interrato. Al piano terra, nel locale camera e cucina si evidenziano tracce di umidità con la presenza di muffe anche se meno consistenti rispetto al piano interrato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato residenziale in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di

procedura esecutiva è situato in località Osteria Grande del Comune di

Castel San Pietro Terme, un comune italiano di circa 20.000 abitanti della

città metropolitana di Bologna. Castel San Pietro Terme fa parte del Nuovo

Circondario Imolese. E' un comune situato lungo la storica via Emilia, a

circa 20 chilometri ad est di Bologna; lambito dal torrente Sillaro, che

incomincia da qui il suo percorso in pianura e determina il confine tra Emilia

e Romagna. Essendo ai piedi dell'appennino tosco-emiliano, il territorio del

comune si presenta misto: in parte è pianeggiante e collinare.

La località Osteria Grande dove posto il bene oggetto di procedura esecutiva

dista circa 6 chilometri dal comune di Castel San Pietro Terme. Frazione con

meno di 5.000 abitanti.

Il manufatto edilizio si trova nella parte sud con prevalente carattere

residenziale a media densità abitativa, si tratta di una costruzione

residenziale plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre piano

seminterrato/interrato ed è suddiviso in dodici unità immobiliari. Fa parte

inoltre del complesso, un corpo di fabbrica staccato che costituisce la zona

garages, oltre a quelli posti sotto il fabbricato principale . Il blocco di

autorimesse in corpo separato presenta un coperto piano con manto di

copertura inghiaiato.

I paramenti esterni del fabbricato presentano pareti intonacate e tinteggiate,

al piano interrato è presente il corsello aperto per accesso alle autorimesse ed

ai locali di servizio di pertinenza di alcuni appartamenti del piano terra.

La struttura portante è realizzata con telaio in c.a. in opera, tamponamento

esterno in mattoni termoisolanti e cappotto tinteggiato.

Gli infissi esterni, hanno tapparelle in pvc, il manto di copertura è in coppi di

laterizio e le lattonerie sono in rame.

I parapetti dei terrazzi, sono in c.a. a vista.

L'ingresso carrabile è sul lato est del lotto in confine con il lotto attiguo mentre quello pedonale è in zona centrale sempre sul fronte est. La rampa di accesso carrabile, è in cemento mentre il vialetto di accesso pedonale è con mattonelle di cemento autobloccanti.

L'accesso agli alloggi è garantito da un vano scala comune nel quale è ubicato il vano ascensore che collega dal piano interrato al piano secondo.

Gli alloggi del piano terra oltre ad avere uno spazio a verde privato, collegato con la parte abitativa tramite una scala interna hanno anche una tavernetta. Al piano interrato, sono ubicate le cantine dei vari alloggi.

Il corpo di fabbrica posto al piano seminterrato e destinato ad autorimesse è stato realizzato con struttura in c.a., coperto con solaio piano e strato di ghiaia con sottostante guaina bituminosa i portoni di ingresso sono previsti del tipo basculante in lamiera verniciata.

Arch. Stefano Masotti

La recinzione esterna realizzata con muretto in cemento prefabbricato con sovrastante barriera metallica per i lati su fronte strada e con rete metallica plastificata per i restanti lati.

La rete fognaria, è con tubazioni in pvc, realizzata in ottemperanza alle normative vigenti in materia di fognature, con rete separata per i bagni e degrassatore per le cucine e fossa Imhof per i wc.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato con CT comune avente accesso dall'esterno, alimentata a gas e pannelli solari posizionati sul coperto del fabbricato, per la produzione di acqua calda centralizzata.

Finiture interne all'unità immobiliare al piano interrato Sub.6

La pavimentazione dell'unità abitativa è in piastrelle di gres ceramico cm.

30x30, nel locale tavernetta è presente una cucina con rivestimento sul piano

di lavoro con mattonelle di ceramica cm.33x12 e battiscopa dello stesso

materiale; nel locale bagno illuminato e areato naturalmente il pavimento è

in gres ceramico cm.30x30 ed il rivestimento è in piastrelle di ceramica

cm.20x30. Nel locale bagno si trova wc con cassetta esterna, un bidet, un

lavandino e box doccia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni, porte sono in legno impiallacciate e porta di ingresso del

tipo blindata, presente anche un cancello di sicurezza. Porta di collegamento

con il garage in legno impiallacciato con cancello di sicurezza. Oltre a

ulteriore porta che essendo di collegamento con l'autorimessa è del tipo REI

– resistenza al fuoco.

Gli infissi esterni finestre e porte finestre sono in legno mordenzato con

vetro camera.

Arch. Stefano Masotti

I locali di detto piano a causa dell'umidità evidenziano in maniera rilevante

la presenza di muffe su quasi tutte le pareti, stato di degrado dovuto anche

dai locali non arieggiati da parecchio tempo (pessimo stato di

conservazione) e completamente da sanare.

Finiture interne all'unità immobiliare al piano terra Sub.6

Scala di collegamento interna tra il piano interrato ed il piano primo,

rivestita con gradino, finitura toro, in gres ceramico.

La pavimentazione dell'unità abitativa è in piastrelle di gres ceramico cm.

30x30 e battiscopa dello stesso materiale; nel locale cucina presente il

rivestimento sul piano di lavoro con piastrelle in gres cm.30x12; nel locale

bagno (illuminato e ventilato naturalmente) il pavimento è in gres ceramico

cm.30x30 ed il rivestimento è in piastrelle di ceramica cm.11x33.

Nel locale bagno al piano si trovano wc con cassetta interna, bidet, lavandino e vasca. Pavimento nel portico e nel terrazzo in gres cm.10x20.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni (porte) sono in legno impiallacciate alcune del tipo scorrevoli, tipo scrigno, altre a battente e porta di ingresso del tipo blindata, su detta porta è presente anche un cancello di sicurezza.

Gli infissi esterni finestre e porte finestre sono in legno mordenzato con vetro camera, sia nelle finestre che nelle porte finestre, presenti in tutti gli infissi, cancelli di sicurezza e zanzariere.

Il sistema di oscuramento avviene con tapparelle avvolgibili in pvc.

Nell'unità abitativa è presente l'impianto elettrico, idrico sanitario ed il riscaldamento è centralizzato con produzione di acqua calda. I corpi scaldanti sono in ghisa con valvole termostatiche ed un termoarredo nel bagno al piano terra. Presente cronotermostato.

Arch. Stefano Masotti

Autorimessa al piano interrato Sub 17

Portone basculante verniciato per l'accesso, pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate. Punto luce ed approvvigionamento idrico, servitù di condotte condominiali.

Alla data del sopralluogo in data 03 ottobre 2024, lo scrivente ha rilevato come già evidenziato un mediocre stato d'uso e di manutenzione, principalmente al piano interrato dove sono presenti nel locale tavernetta muffe diffuse alle pareti, e nell'intradosso del solaio dell'autorimessa con tracce consistenti di umidità, presenti anche al piano terra nel locale camera

e cucina nelle pareti a confine con l'esterno del fabbricato.

Tutto quanto relazionato è meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante .

CONFORMITÀ IMPIANTI

In merito agli impianti di civile abitazione presenti all'interno del bene oggetto di procedura esecutiva, non risultano consegnate Certificazioni riguardanti la Conformità di detti impianti e lo scrivente per detti impianti non certifica nessuna Conformità alle Vigenti Normative in Materia e relativa Dichiarazione di Rispondenza sia per gli impianti interni che per quelli condominiali.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con 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 con il vano scala. Riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n.662". In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Arch. Stefano Masotti

Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e

perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei

vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti

con i vani di cui al punto precedente;

- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti

con i locali principali.

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le

superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano

comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli

Arch. Stefano Masotti

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Lo scrivente ha determinato una percentuale in base a quanto visionato

I locali tavernetta, cantina con lavanderia/bagno calcolati

complessivamente intorno al 60%.

Area cortiliva calcolata intorno al 10%

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

puramente ***a titolo indicativo***, è la seguente:

Appartamento piano terra circa mq. 78,00

Portico piano terra circa mq. 4,00

Balcone piano terra circa mq. 14,00

Area cortiliva esclusiva P.T. circa mq. 120,00

Locali al piano interrato S1 circa mq. 58,00

Autorimessa S1 circa mq. 32,00

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene èeffettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale in oggetto, allordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

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

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

	Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
Appartamento	P.T. mq. 78,00	x 1,00=	mq. 78,00
Portico	P.T. mq. 4,00	x 0,30=	mq. 1,00
Terrazzo	P.T. mq. 14,00	x 0,30=	mq. 4,00
Locali	P.S1. mq. 58,00	x 0,60=	<u>mq. 35,00</u>
			mq.118,00
Area esclusiva	P.T. mq. 120,00	x 0,10 =	mq. 12,00
Autorimessa	P.S1. mq. 32,00	x 0,50=	<u>mq. 16,00</u>
	- Superficie commerciale totale circa =		mq.146,00

Arch. Stefano Masotti

*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**

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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Arch. Stefano Masotti

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *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, la localizzazione, lo stato occupazionale 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 similari 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), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP .

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite anno 2023 nel raggio di cinquecento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati) evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno del locale ascensore, lo stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in particolare:

A) = Valore medio pari ad Euro /mq.2.500,00

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 4 comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

-Appartamento A/3 mq.78,00, C/6 mq.26,00.

Valore dichiarato Euro 265.000.

-Appartamento A/3 mq.88,00, C/6 mq.39,00.

Valore dichiarato Euro 230.000.

-Appartamento A/3 mq.85,00, C/6 mq.16,00.

Valore dichiarato Euro 217.000.

-Appartamento A/3 mq.87,00, C/6 mq.31,00.

Valore dichiarato Euro 250.500.

Altra indagine eseguita per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilieri FIAIP.

B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME

Fascia/zona: Suburbana/OSTERIA GRANDE E VARIGNANA

Codice di zona: E1

Microzona catastale: 0

Arch. Stefano Masotti

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato Min	Valore di Mercato Max
-----------	--------------------	-----------------------	-----------------------

Abitazioni civili	OTTIMO	1900	2350
-------------------	--------	------	------

Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950
-------------------	---------	------	------

Abitazioni tipo econ. NORMALE		1300	1700
--------------------------------------	--	-------------	-------------

Box	NORMALE	900	1100
-----	---------	-----	------

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di compravendita per **abitazioni di tipo economico pari ad Euro 1.500,00.**

C) - Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2023

ES. n.272/2023 Lotto Unico

report 2023.

-Abitazioni da ristrutturare: min. Euro 500 max Euro 800

***-Abitazioni buono stato:* min. Euro 1.300 max Euro 1.600**

Abitazioni ristruttur. internamente.: min. Euro 1.900 max Euro 2.100

Abitazioni nuove o ristruttur. integral.: min. Euro 2.200 max Euro 2.700

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati del FIAIP – evidenzia un valore medio di compravendita per abitazioni di tipo economico di compravendite pari a circa **Euro/mq. 1.450,00**

*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie immobiliari.

Arch. Stefano Masotti

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare come confermato dalle statistiche "idealista" per le abitazioni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa l'8% - 10%.

In particolare :

D) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari

1) Agenzia S&M servizi immobiliari 10 ottobre 2024

Via Mario Martelli – Osteria Grande

Appartamento in normali condizioni

Quadrilocale mq.100 - piano T – Ascensore privato – Giardino privato

Cantina - Autorimessa Euro 248.000,00.

Euro 248.000,00/100 mq. = Euro /mq.2.480,00.

Euro /mq.2.480,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.232,00**

2) Agenzia Tecnocasa 10 ottobre 2024

Via Mario Martelli – Osteria Grande

Appartamento in buone condizioni

Quadrilocale mq.80 - piano 2 – No Ascensore - Autorimessa Euro

219.000,00.

Euro 219.000,00/80 mq. = Euro /mq.2.737,00

Euro /mq.2.737,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq.2.463,00**

3) Agenzia Torre Immobiliare 10 ottobre 2024

Via Bassi – Osteria Grande

Arch. Stefano Masotti

Appartamento in normali condizioni

Quadrilocale mq.98 - piano 1 – No Ascensore - Autorimessa Euro

228.000,00.

Euro 228.000,00/98mq. = Euro /mq.2.326,00

Euro /mq.2.326,00 x coeff. riduzione 10% = **Euro/mq. 2.093,00**

Il valore medio a metro quadrato dei comparabili sopra indicati è stato ottenuto sommando i valori a metro quadrato (già ridotti) e dividendo la somma ottenuta per i tre comparabili.

Il valore medio per metro quadrato è pari ad Euro 2.260,00.

RIASSUMENDO

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più

probabile valore di mercato del bene trattato.

Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice molto ampia data probabilmente dal piano, dalla superficie, dal tipo di conservazione e di ristrutturazione delle unità compravendute e dalla presenza di garage e/o locali accessori.

Valori medi desunti dalle rispettive ricerche

Agenzia delle Entrate --Valore immobiliare medio = Euro 2.503,00

FIAIP Valore immobiliare medio= Euro 1.450,00

OMI Banca quotazioni immobiliari = Euro 1.500,00

Comparativi Agenzie Immobiliari= Euro 2.260,00

Di seguito lo scrivente ha eseguito la media dei valori medi sopraindicati per abitazioni civili di tipo economico (A/3) (Euro2.500,00 + Euro 1.450,00 + Euro 2.260,00 + 1.500,00): 4 = **Euro/mq. 1.927,50.**

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di procedura esecutiva, tenendo in considerazione lo stato complessivo del bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione pessimo al piano interrato, la situazione occupazionale (considerato libero), la consistenza superficiaria e la regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale del bene oggetto di pignoramento immobiliare a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Arch. Stefano Masotti

Si precisa che il valore commerciale afferente il bene in esame al metro

quadrato in considerazione della regolarizzazione edilizia e dello stato in cui

versa il piano interrato, bisognoso di opere di ristrutturazione per sanare gli

ambienti, lo stimatore ha determinato un valore a metro quadrato pari ad

Euro 1.800,00 (mille otto cento/00) valore che tiene conto di tutto quanto

osservato, rilevato e sopra meglio descritto, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{mq.146,00} \times \text{Euro/mq.1.800,00} = \text{Euro } 262.800,00$ Valore arrotondato per

eccesso ad **Euro 263.000,00 (duecento sessanta tre mila/00).**

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva ad uso il ctu per

migliorare *l'appetibilità del bene immobiliare e* rendendo più competitiva la

gara, ha proceduto ad una riduzione del valore commerciale sopra

determinato di circa un 15%, *causa la mancanza di garanzia per vizi, la non*

divisibilità del bene allo stato attuale, oltre al fine specifico che guida la

stima, ciò con le seguenti risultanze:

$\text{Euro } 263.000,00 \times 15\% = \text{Euro } 39.450,00$

Arch. Stefano Masotti

$\text{Euro } 263.000,00 - \text{Euro } 39.450,00 = \text{Euro } 223.550,00$ valore arrotondato per

eccesso ad **Euro 224.000,00 (duecento venti quattro mila/00).**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a

base d'asta è pari ad Euro 224.000,00 (duecento venti quattro mila/00).

Inoltre si precisa che:

-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi

se richiesti dal Comune anche se non espressamente indicati in perizia

saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

-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 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”.

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 12 ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Stefano Masotti

Arch. Stefano Masotti