

**CTU – DOTT. ING. SERGIO LANDI**

Via Nazionale 206/b - 40051 Altedo ( BO )

Tel. 051 871549 - Fax 051 871549

E-mail: studiotechnico.landi@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 17/2022**

R.G. ESEC.

Promosso da:

**Udienza****BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA****14 novembre 2022**

Contro

**Ore 09.00****ESECUTATA e ESECUTATO****PERIZIA SENZA**

\* \* \*

**NOMI**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 13/06/2022 nominava il

Dott. Ing. Sergio Landi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Bologna al n. 3083/A, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b,

Consulente Tecnico d'Ufficio, gli dava l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. 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 e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

Studio Ing. Landi

M\_PR\_02\_07

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 di altri diritti reali parziari.

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 fatto, 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;

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 delle 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 eventuali adempimenti;

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) 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 sull'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 nel 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 entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art. 569nc.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, Il CTU fa presente che si è proceduto all'accesso bonario presso l'alloggio il giorno 18 luglio 2022 con l'Avv. ANDREA TINETTO è

giunto in sostituzione del custode giudiziario Avv. Braccio (IVG).

Il CTU ing. S. Landi dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni ed aver avuto in precedenza i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Grizzana Morandi, Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

\* \* \*

### **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 SERVITU'
- 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
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o 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 raffronto.

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 bene 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 che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo  
iscritta il 11 giugno 2007 al n. 37046 del registro generale  
e al n. 8841 del registro particolare a favore di  
Meliorbanca s.p.a. sede Milano cf. 00651540585;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 26  
settembre 2016 al n. 43066 del registro generale e al n.

7528 del registro particolare a favore di Equitalia Servizi

di Riscossione spa sede Roma cf. 13756881002;

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento

immobili trascritto il 01 marzo 2022 al n. 9789 del

registro generale e al n. 7032 del registro particolare a

favore di EMF-IT 2008-1 srl sede Roma cf. 04020840262.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**LOTTO UNICO** – Piena proprietà di alloggio residenziale

indipendente distribuito su tre piani con autorimessa, cantina e area cortiliva autonoma.

L'alloggio indipendente fa parte di un fabbricato del tipo bifamiliare

composto da due unità abitative indipendenti da cielo a terra e rispettiva area cortiliva adiacente.

Il fabbricato si trova nella zona collinare della frazione Ponte del Comune di

Grizzana Morandi in un bel contesto ambientale, raggiungibile dal centro

della frazione attraverso una strada asfaltata, tortuosa e a normale pendenza

per immettersi direttamente all'area cortiliva privata dell'unità abitativa.

Il fabbricato del tipo bifamiliare è stato edificato nel 2004/2005.

L'alloggio autonomo è distribuito su tre piani sfalsati tra di loro collegati da

un vano scala nella zona centrale.

Il Fabbricato bifamiliare e l'alloggio sono caratterizzati dai seguenti materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento al momento della sua costruzione:

- Pareti portanti in mattoni pieni legati con malta e opportunamente intonacati e tinteggiati;

- Solaio in latero-cemento

- Copertura in struttura con travi in legno e assito, a falde inclinate e sovrastanti manto in rame.

- La facciata risultano intonacate e tinteggiate.

- Gli infissi esterni in legno con ante che si racchiudono nella spalla della finestra;

- Porte in legno ad anta per l'accesso al piano terra;

- Porta basculante in ferro per l'autorimessa.

L'alloggio indipendente, oggetto della presente relazione, ha il suo accesso sulla facciata laterale attraverso un piccolo porticato che immette nella zona centrale per accedere al vano cucina di ampie dimensioni, bagno e rispettivo antibagno e ampia zona soggiorno e pranzo con adiacente terrazza, dalla scala si accede al piano primo in cui si trovano una camera singola e una matrimoniale con locale guardaroba e bagno. Al piano secondo si trova una ampia camera con soffitto inclinato di travi in legno, corrispondente alla copertura del fabbricato.

Al piano seminterrato si trova un ampio vano ad uso centrale termica, una cantina e in adiacenza l'autorimessa perfettamente accessibile, una ampia area situata in adiacenza alle tre facciate del fabbricato rappresenta l'area cortiliva di uso privato a servizio dell'alloggio.

Nella parte anteriore è presente un'area cortiliva di uso comune con l'adiacente proprietà del fabbricato.

Il fabbricato e l'alloggio si presentano in buone condizioni di conservazione e perfettamente abitabile.

I pavimenti di tutti i vani sono mattonelle di ceramica. I bagni di gradevole

aspetto sono con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e vetri termici, porte interne in legno perfettamente

funzionanti e di buon aspetto. Riscaldamento autonomo a pavimento con

caldaia a condensazione nella centrale termica al piano seminterrato.

Impianto elettrico perfettamente funzionante. Dall'esame visivo delle parti

portanti e portate non risultano lesioni, piccole fessure o anomalie di

carattere strutturale. L'alloggio si presenta in buone condizioni,

perfettamente abitabile all'uso preposto.

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

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

a) Abitazione sup. lorda mq. 142,29

b) Terrazze sup. lorda mq. 11.27

c) Cantina sup. lorda mq. 17.00

d) Autorimessa sup. lorda mq. 21

e) Area cortiliva esclusiva mq. 230

f) Terreno a bosco ceduo con diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  (F. 49, mappale 1043 della sup di mq. 1402)

L'alloggio perfettamente abitabile ed è caratterizzato dai seguenti materiali:

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica sia in tutti i vani e dei bagni e cucina;

- L'intero alloggio risulta intonacato e tinteggiato;

- Porte interne in legno e finestre con telaio in legno e vetri termici;

- Struttura della scala in profili di ferro e pedate in lamiera;

- Impianto di riscaldamento autonomo a pavimento;

- Impianto elettrico perfettamente funzionante;



- Impianto idrico e sanitario;

- Bagno completo con sanitari e rubinetteria di buon aspetto.

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

**Catasto Fabbricati del comune Grizzana Morandi (BO), Via Ponte 13/D.**

**1. ESECUTATA (esecutato)** nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ –

proprietaria per ½;

**2. ESECUTATO (esecutato)** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ -

proprietario per ½ delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 49, particella 1042, sub 4, piano S1, categoria C/6, classe

2 consistenza 18 m<sup>2</sup> - R.C. € 52,99

- Foglio 49, particella 1042, sub 6, piano T-1-2-S1, categoria A/2,

classe U consistenza 7 vani – R.C. € 596,51

- Foglio 49, particella 1042, sub 2, BCNC.

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si attesta la corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per destinazione, come riportato nell' Atto di divisione.

\* \* \*

**VINCOLI E ONERI**

Alla data odierna non si segnalano vincoli di cui l'Atto di divisione ed oneri in capo ai beni in oggetto, salvo i vincoli condominiali.

\* \* \*

**CONFINI**

Beni comuni ad alloggio adiacente, pareti esterne, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

**1. ESECUTATA (esecutato)** nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ -  
proprietaria per ½;

**2. ESECUTATO (esecutato)** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ -  
proprietario per ½ delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 49, particella 1042, sub 4, piano S1, categoria C/6,  
classe 2 consistenza 18 m<sup>2</sup> - R.C. € 52,99

- Foglio 49, particella 1042, sub 6, piano T-1-2-S1,  
categoria A/2, classe U consistenza 7 vani – R.C. € 596,51

- Foglio 49, particella 1042, sub 2, BCNC.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile su descritto è pervenuto agli attuali proprietari  
ESECUTATO e ESECUTATA per acquisto del terreno con la Sig.ra  
\*\*\*\*\* con atto del Notaio Dott. Federico Fasso in data 30  
luglio 2004 Rep. n. 132614/6829 registrato A.Entrate ufficio Bologna 2 e  
successivamente alla edificazione del fabbricato si è proceduto alla divisione

del bene. Atto di divisione del Notaio Dott. Federico Fasso in data 26 ottobre

2005 Repertorio 135763 – Raccolta n. 7822 registrato a Bologna 2 il

31/10/2005 in cui viene assegnato reciprocamente ai coniugi ESECUTATO /

ESECUTATA e \*\*\*\*\* la rispettiva porzione di fabbricato da cielo

a terra di due unità immobiliari con adiacente area cortiliva. Ai coniugi

ESECUTATO / ESECUTATA viene assegnata la parte di fabbricato

individuato al foglio n. 49. Mappale 1042 sub. 4 – 6 – 2. Resta in comune

l'area a bosco individuata al foglio n. 49 mappale n. 1043.

\* \* \*

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

I Signori ESECUTATO e ESECUTATA al momento dell'acquisto del lotto,

successiva edificazione del fabbricato e divisione dello stesso sono in regime

di comunione dei beni.

\* \* \*

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 11 giugno 2007 al n. 37046 del registro generale e al n. 8841 del registro particolare a favore di Meliorbanca s.p.a. sede Milano cf. 00651540585;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 26 settembre 2016 al n. 43066 del registro generale e al n. 7528 del registro particolare a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa sede Roma cf. 13756881002;

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 01 marzo 2022 al n. 9789 del registro generale e al n. 7032 del registro particolare a favore di EMF-IT 2008-1 srl sede Roma cf. 04020840262.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

Nell'eventualità della vendita dei beni oggetto di stima, gli stessi saranno soggetti a tassa di registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

\* \* \*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'alloggio attualmente non è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica "APE" si dovrà provvedere alla redazione della stessa.

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato del tipo bifamiliare è stato edificato nel 2004 in forza del permesso di costruire n- 11/BIS rilasciata dal Comune di Grizzana Morandi in data 10 novembre 2004.

Il Ctu dall'esame della documentazione ha riscontrato che la proprietà non ha realizzato la scala esterna di accesso al terrazzo e la mancanza della realizzazione della parete divisoria tra la cantina e l'autorimessa.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dalla Sig.ra ESECUTATA, dal Sig. ESECUTATO e dalla figlia maggiorenne.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO** – Piena proprietà di alloggio residenziale indipendente distribuito su tre piani con autorimessa, cantina e area cortiliva

autonoma.

L'alloggio indipendente fa parte di un fabbricato del tipo bifamiliare

composto da due unità abitative indipendenti da cielo a terra e rispettiva area cortiliva adiacente.

Il fabbricato si trova nella zona collinare della frazione Ponte del Comune di Grizzana Morandi in un bel contesto ambientale, raggiungibile dal centro della frazione attraverso una strada asfaltata, tortuosa e a normale pendenza per immettersi direttamente all'area cortiliva privata dell'unità abitativa.

Il fabbricato del tipo bifamiliare è stato edificato nel 2004/2005.

L'alloggio autonomo è distribuito su tre piani sfalsati tra di loro collegati da un vano scala nella zona centrale.

Il Fabbricato bifamiliare e l'alloggio sono caratterizzati dai seguenti materiali costruttivi e di rifinitura in riferimento al momento della sua costruzione:

- Pareti portanti in mattoni pieni legati con malta e opportunamente intonacati e tinteggiati;
- Solaio in latero-cemento
- Copertura in struttura con travi in legno e assito, a falde inclinate e sovrastanti manto in rame.
- La facciata risultano intonacate e tinteggiate.
- Gli infissi esterni in legno con ante che si racchiudono nella spalla della finestra;
- Porte in legno ad anta per l'accesso al piano terra;
- Porta basculante in ferro per l'autorimessa.

L'alloggio indipendente, oggetto della presente relazione, ha il suo accesso sulla facciata laterale attraverso un piccolo porticato che immette nella zona

centrale per accedere al vano cucina di ampie dimensioni, bagno e rispettivo

antibagno e ampia zona soggiorno e pranzo con adiacente terrazza, dalla

scala si accede al piano primo in cui si trovano una camera singola e una

matrimoniale con locale guardaroba e bagno. Al piano secondo si trova una

ampia camera con soffitto inclinato di travi in legno, corrispondente alla

copertura del fabbricato.

Al piano seminterrato si trova un ampio vano ad uso centrale termica, una

cantina e in adiacenza l'autorimessa perfettamente accessibile, una ampia

area situata in adiacenza alle tre facciate del fabbricato rappresenta l'area

cortiliva di uso privato a servizio dell'alloggio.

Nella parte anteriore è presente un'area cortiliva di uso comune con

l'adiacente proprietà del fabbricato.

Il fabbricato e l'alloggio si presentano in buone condizioni di conservazione

e perfettamente abitabile.

I pavimenti di tutti i vani sono mattonelle di ceramica. I bagni di gradevole

aspetto sono con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi con telaio in legno e vetri termici, porte interne in legno perfettamente

funzionanti e di buon aspetto. Riscaldamento autonomo a pavimento con

caldaia a condensazione nella centrale termica al piano seminterrato.

Impianto elettrico perfettamente funzionante. Dall'esame visivo delle parti

portanti e portate non risultano lesioni, piccole fessure o anomalie di

carattere strutturale. L'alloggio si presenta in buone condizioni,

perfettamente abitabile all'uso preposto.

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

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- a) Abitazione sup. lorda mq. 142,29
- b) Terrazze sup. lorda mq. 11.27
- c) Cantina sup. lorda mq. 17.00
- d) Autorimessa sup. lorda mq. 21
- e) Area cortiliva esclusiva mq. 230
- f) Terreno a bosco ceduo con diritto di proprietà per ½ (F. 49, mappale 1043 della sup di mq. 1402)

L'alloggio perfettamente abitabile ed è caratterizzato dai seguenti materiali:

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica sia in tutti i vani e dei bagni e cucina;
- L'intero alloggio risulta intonacato e tinteggiato;
- Porte interne in legno e finestre con telaio in legno e vetri termici;
- Struttura della scala in profili di ferro e pedate in lamiera;
- Impianto di riscaldamento autonomo a pavimento;
- Impianto elettrico perfettamente funzionante;
- Impianto idrico e sanitario;
- Bagno completo con sanitari e rubinetteria di buon aspetto.

\* \* \*

### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- a) Abitazione sup. lorda mq. 142,29
- b) Terrazze sup. lorda mq. 11.27
- c) Cantina sup. lorda mq. 17.00
- d) Autorimessa sup. lorda mq. 21
- e) Area cortiliva esclusiva mq. 230
- f) Terreno a bosco ceduo con diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  (F. 49, mappale 1043 della sup di mq. 1402)

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi di piena proprietà di fabbricato da cielo a terra con area cortiliva esclusiva facente parte di un edificio del tipo bifamiliare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle loro destinazioni d'uso, della zona di appartenenza (frazione Riola del Comune di Grizzana Morandi) delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali si vendono fabbricati/alloggi simili a prezzi di mercato a mq. tra euro 850 e 1.100, (il prezzo è riferito all'immobile reso abitabile) il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di



diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva. Si procede nella individuazione del valore sintetico

dell'immobile ritenuto completo regolare sotto l'aspetto edilizio ed abitabile

**a) Alloggio** Sup. lorda mq. 141,29 x euro/mq. **930,00 € 131.399,70**

**b) Terrazze** sup. lorda mq. 11.27 x euro/mq. **400,00 € 4.508,00**

**c) Cantina** sup. lorda mq. 17.00 x euro/mq. **500,00 € 8.500,00**

**d) Autorimessa** sup. lorda mq. 21 x euro/mq. **500,00 € 10.500,00**

**e) Area cortiliva esclusiva mq. 230 a corpo € 12.000,00**

**f) Terreno a bosco ceduo con diritto di proprietà**

per ½ (F. 49, mappale 1043 della sup di mq. 1402) **a corpo € 5.000,00**

**TOTALE ..... €. 171.907,70**

A dedurre pratica edilizia al fine di regolarizzare il fabbricato per la mancanza della realizzazione della scala esterna e la realizzazione della parete tra cantina ed autorimessa.

La pratica comprende l'onorario del tecnico, accatastamento, diritti di segreteria e realizzazione parapetto della lunghezza di cm. 110 nel terrazzo e la parete in muratura per un importo a corpo di **euro 4.700,00**

Valore alloggio **171.907,70 – 4.700,00 = 167.207,70**

In ragione della occupazione dell'alloggio da liberare al decreto di trasferimento, della realizzazione del parapetto e regolarizzazione edilizia da parte di un professionista ed in particolare della situazione di mercato si individua un abbattimento del 16% in funzione della vendita

**Valore alloggio €. 167.207,70**

**Percentuale di abbattimento** in funzione della vendita all'asta **16 %**

€. 26.753,23

Valore a base d'aste ..... €. 140.454,46

che si arrotonda a € 140.500,00.(centoquarantamilacinquecento/00)

\* \* \*

*La porzione di fabbricato (alloggio) oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più 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.

Studio Ing. Landi

Con Osservanza

Altedo, 20 settembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi);
- Allegato A (senza nomi);
- Allegato G (commerciale senza nomi);
- Visure del Catasto Fabbricati del Comune di Sala Bolognese;
- Schede catastali;
- Elaborato di rilievo alloggio
- Documentazione fotografica;
- Certificazione Notarile

**Per la pubblicità I CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)