

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 203/2024**

promosso contro ---

R.G. ESEC.**PERIZIA ESTIMATIVA****LOTTO UNICO****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 06/11/2024 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Sergio Bonoli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2798, con studio in Imola in via Cogne 12, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 2) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in

virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3) effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del

Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite

contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati

di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate

descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso

altre proprietà;

4) elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica

indicazione se le formalità sono state eseguite primo o dopo il

pignoramento;

5) acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la

corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa,

commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso

di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma onnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando

la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove

esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico

allegando se disponibili le relative certificazioni;

8) pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9) indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto

di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima

dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

10) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di

vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili

dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie

deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali

ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi

relativi all'immobile pignorato;

12) rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima

del deposito;

15) allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente CTU, presa visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, effettuati in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, eseguite le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella (Bo) e presso l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Fabbricati e Terreni), ad esaudimento dell'incarico ricevuto rassegna la presente perizia.

RISPOSTA AL QUESITO 1

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

È stata verificata la completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura, fra cui la relazione notarile prodotta dal Notaio --- in data 30/09/2024.

RISPOSTA AL QUESITO 2

CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

È stata verificata la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA

Catasto Fabbricati - Comune di Baricella (Bo), beni intestati a:

---, per l'intera proprietà

- Foglio 39 Part. 122 Sub. 5, via Bentivogli 1, piani T-1-2, Cat. A/7, classe U, consistenza 11 vani, superficie catastale 237 mq, rendita € 1.193,02;
- Foglio 39 Part. 122 Sub. 4, via Bentivogli 1, piano T, Cat. C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 122,81;
- Foglio 39 Part. 122 Sub. 1, bene comune non censibile (corte), comune ai Sub. 4 e 5.

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dell'immobile con atto di

compravendita Notaio --- in Bologna, rep. 11769 racc. 5570 del

28/02/2017, trascritto a Bologna il 13/03/2017 n° gen. 11392 n° part 7512.

La planimetria catastale attuale risulta **non conforme** allo stato di fatto

rilevato in sito, per via di un muro divisorio parzialmente demolito posto fra i

vani cucina e camera al piano terra, per creare un unico locale.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni

dimensionali, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato

possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri

materiali all'interno dei locali. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita

giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni

incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla necessaria

regolarizzazione formale, ove necessario.

RISPOSTA AL QUESITO 4

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, l'immobile è oggetto delle seguenti

formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- ART. 1983/11393 del 13 marzo 2017, ipoteca volontaria a favore di ---,
contro ---;

TRASCRIZIONI

- a favore: --- contro ---, a seguito di verbale di pignoramento immobili
presso il Tribunale di Bologna in data 20/08/2024, n. 6225.

RISPOSTA AL QUESITO 5

VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Per l'immobile pignorato oggetto di perizia, facente parte di un fabbricato la cui costruzione è successiva al 01/09/1967, dall'esame dei documenti forniti dal Comune di Baricella in data 08/01/2025 risultano i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 25/70 del 19/06/1970;
- concessione edilizia in sanatoria prot. 10478/86 n. 437 del 06/06/1993;
- autorizzazione di abitabilità prot. U.T. 854 del 03/09/1994;
- autorizzazione n. 44 del 19/10/2002.

Lo stato di fatto rilevato risulta **non conforme** alle pratiche edilizie su citate, in particolare risulta parzialmente demolito il muro divisorio posto fra i vani cucina e camera al piano terra, per creare un unico locale.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla regolarizzazione formale mediante pratica edilizia di sanatoria, ovvero al ripristino dello stato legittimo denunciato in Comune.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra

esposto, inclusi gli oneri tecnici e amministrativi di sanatoria, ovvero dei

costi di ripristino, nulla escluso.

RISPOSTA AL QUESITO 6

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificazione energetica registrato in data 11/01/2025,

codice identificativo 05974-64957-2025, valido sino al giorno 11/01/2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'unità residenziale in oggetto è

certificata con Classe Energetica F.

RISPOSTA AL QUESITO 7

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Si tratta di un edificio abitativo monofamiliare, composto da un appartamento

con relativi accessori ad uso cantina e rimessa, posto sopra un lotto di terreno

indipendente della consistenza di 472 mq catastali, situato nella frazione San

Gabriele del Comune di Baricella, piccola località della pianura bolognese a

circa 30 km verso nord est dal capoluogo di Bologna.

Il lotto è adiacente al lato nord della via P. Bentivogli, in prossimità

dell'incrocio sulla Strada Provinciale 5 via Savena Vecchia, recintato con rete

metallica sui lati est, sud ed ovest, con reti provvisorie verso la strada pubblica

dalla quale dispone di accesso diretto all'abitazione ed alla rimessa.

La costruzione dell'edificio risale al 1970, presenta sagoma rettangolare di m

11x13 circa, sviluppato su due piani fuoriterza oltre ad un terzo livello

sottotetto non abitabile, distribuito internamente con un corridoio centrale che

distribuisce al piano terra un soggiorno ed una cucina pranzo affacciati verso

ovest, una cantina ed una rimessa affacciati ad est, un bagno nel sottoscala; al

piano primo due camere ed un bagno sul lato ovest, tre camere su lato est, oltre

ad un terrazzo sul fronte principale di ingresso nord. È presente un vano

sottotetto non abitabile accessibile da una botola posta al piano primo, con

altezze interne massima di m 2,40 circa e minima di m 0,40 circa.

L'architettura dell'edificio è tipicamente riconducibile all'epoca di

costruzione, priva di elementi architettonici caratterizzanti o di pregio.

Il fabbricato è costituito da strutture in muratura di laterizio intonacate e

tinteggiate, solai in latero/cemento, divisori interni in laterizio forato

intonacati e tinteggiati, copertura a quattro falde con manto superiore in tegole.

Finiture e dotazioni sono ordinarie, in parte rinnovate, complessivamente in

normale stato manutentivo in relazione all'uso ed alla vetustà.

All'atto del sopralluogo non sono state rilevate cause sostanziali di

deterioramento materiale richiedenti interventi urgenti di manutenzione e

ripristino.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo, probabilmente insufficiente al

fabbisogno termico dell'intero edificio, costituito in particolare al piano terra

da una stufa a pellet nel corridoio, al piano primo da due convettori con

relative pompe di calore posti in due sole camere.

Non è stato possibile verificare lo stato di corretta efficienza dei suddetti

impianti, così come dell'impianto elettrico.

Non sono stati reperiti dalla parte eseguita i certificati di conformità alle

norme di sicurezza degli impianti tecnologici, per cui gli impianti elettrico e

termico possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una

revisione, così come le canne fumarie e la rete del gas metano.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare inoltre in tutto o in parte non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici.

- il fabbricato è stato costruito prima della entrata in vigore della normativa sulla certificazione statica e quindi può risultare in tutto o in parte ad essa non adeguato.

- la tipologia strutturale è obsoleta e dispone di minori risorse statiche della attuale richiesta normativa. Non esiste documentazione descrittiva dei materiali impiegati, né certificati di collaudo statico.

- l'impianto strutturale si presenta complessivamente integro, privo di lesioni o segnali riconducibili a patologie statiche sostanziali e non sono rilevate e/o denunciate necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegati.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono state reperite le certificazioni 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 (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in

particolare all’Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la

superficie commerciale per l’unità immobiliare esaminata è stata determinata

comprendendo:

o Per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della

superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e

perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

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

immobiliari e con vani di uso comune;

o La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è

calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per

superfici eccedenti detto limite;

o Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i

vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli

principali): nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per

la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e

accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della

superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente.

o Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare: per

quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si

computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti viene determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL BENE

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione p.t.	79,88	1,00	79,88
Rimessa p.t.	32,93	0,50	16,46
Cantina p.t.	24,92	0,50	12,46
Abitazione p.1°	131,26	1,00	131,26
Balcone p.1°	6,47	0,30	1,94
Corte esclusiva	472,00	0,10/0,02	28,68

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA **circa mq 271**

RISPOSTA AL QUESITO 8

GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DEI BENI IN PIÙ LOTTI

In base alle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene immobile pignorato in unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 9

QUOTA DI PERTINENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 10

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato dal coniuge del debitore esecutato con i propri figli.

RISPOSTA AI QUESITI 11 E 12

ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Dall'atto di provenienza e dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici. Non sono altresì presenti oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 13

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ASPETTO ECONOMICO

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

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle

offerte, possono risultare superiori agli attuali tempi medi di vendita.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, viene applicato al valore di mercato una riduzione percentuale, di seguito definita.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP).

La stima del bene immobiliare è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;

- assenza di manuali di manutenzione;

- assenza dei certificati di conformità degli impianti;

- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti;

- costi di sanatoria edilizia per la presenza di difformità.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato

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

oggetto di Procedura Esecutiva:

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

1) Osservatorio OMI 1° sem 2024 per abitazioni di tipo economico in normale stato in Baricella, fraz. San Gabriele: min 750 - max 1400 €/mq.

2) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in Baricella, fraz. San Gabriele, superficie 115 mq, stato di manutenzione buono, prezzo richiesto € 198.000 (= 1722 €/mq);

3) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in Baricella, fraz. San Gabriele, superficie 174 mq, stato di manutenzione buono, prezzo richiesto € 239.000 (= 1373 €/mq);

4) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in Baricella, fraz. San Gabriele, superficie 183 mq, stato di manutenzione normale, prezzo richiesto € 190.000 (= 1038 €/mq);

5) Annuncio vendita immobiliare all'asta Tribunale di Bologna: abitazione in Baricella, fraz. San Gabriele, stato di manutenzione normale, prezzo richiesto € 1000/mq.

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da

considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, stimato a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto

conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed

incombenze per regolarizzazioni varie, a carico dell'aggiudicatario:

VALORE DI MERCATO INTERO BENE

Edificio abitativo con corte mq 271 mq x 900 €/mq =..... € 243.900,00

PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER ASTA GIUDIZIARIA 15%

DETRAZIONE ONERI DI SANATORIA.....a corpo € 7.000,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE..... **€ 200.000,00**

Imola, 13 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

ALLEGATI

- Elaborato grafico

- Fotografie

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Atto di provenienza

- Titoli edilizi

- Attestato di prestazione energetica