

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 235/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 13/05/2024

PREMESSA

Ore 9.20

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

LOTTO 1

o DATI DI PIGNORAMENTO

o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE

o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

o VINCOLI E ONERI

o CONFINI

o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

o PROVENIENZA DEL BENE

o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di *** contro ESECUTATO, trascritto a Bologna in data 19/09/2023 al N. // Registro Generale e N. // Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** delle seguenti unità negoziali, identificate nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di MONGHIDORO (BO):

1. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **12** - Cat. **A/4** "*Abitazione di tipo popolare*"

- Consistenza / - Piano / - Via Idice;

2. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **16** - Cat. **A/3** "Abitazione di tipo

economico" - Consistenza / - Piano / - Via Idice;

3. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **20** - Cat. **A/3** "Abitazione di tipo

economico" - Consistenza / - Piano / - Via Idice n. 52/5;

4. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **21** - Cat. **C/2** "Magazzini e locali di

deposito" - Consistenza / - Piano / - Via Idice n. 52/5.

VALUTAZIONE SULLA DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di beni tra loro distinti e indipendenti, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, **si ritiene**

opportuno disporre la vendita in TRE lotti, come di seguito indicati:

- **LOTTO 1**: **appartamento** di civile abitazione (NCEU al F. **40** mapp. **230** sub. **12**) posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Monghidoro (BO), Via Idice n.60, ed annessa **cantina** posta al piano seminterrato e accessibile da corridoio comune;

- **LOTTO 2**: **appartamento** di civile abitazione (NCEU al F. **40** mapp. **230** sub. **16**) posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Monghidoro (BO), Via Idice 54;

- **LOTTO 3**: **appartamento** di civile abitazione (NCEU al F. **40** mapp. **230** sub. **20**) posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Monghidoro (BO), Via Idice 52/5, oltre ad annessa **cantina** (NCEU al F. **40** mapp. **230** sub. **21**) posta al piano seminterrato e accessibile da portico comune.

* * *

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale residenziale

sito a Monghidoro (BO) in via Idice n.60, costituita da un **appartamento**

posto al piano seminterrato composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due

camere, un bagno e due ripostigli per una superficie lorda commerciale di ca.

mq. 93, con annessa **cantina** al piano seminterrato di ca. mq. 10 accessibile

da corridoio comune. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico

dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano attualmente così

identificati, intestati a:

- ESECUTATO – **proprietà per 1/1.**

- **Catasto Fabbricati** del Comune di MONGHIDORO (BO):

1. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **12** - Cat. **A/4** – Classe 1 - Consistenza 4,5

vani – Sup. catastale totale 95 mq – Rendita euro 113,88 - via Idice,

Piano S1.

Da quanto rilevato, l'immobile risulta essere **catastalmente conforme.**

Ogni eventuale onere per l'aggiornamento catastale del bene è

comunque a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione

del verbale di pignoramento **concordano** e i beni oggetto di procedura sono

esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

	<u>Parti comuni:</u> è compresa la comproprietà pro-quota delle parti	
	comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione	
	d'uso. In particolare, nel rogito del Notaio *** in data 28/11/1990, rep. n. //	
	(precedente alla successione con la quale i beni sono pervenuti all'attuale	
	proprietario), si legge quanto segue: <i>“in ciascuna delle vendite di cui sopra è</i>	
	<i>altresì compreso il diritto di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 (un</i>	
	<i>terzo) dell'area cortiliva e dell'area di sedime, identificate nelle mappe del</i>	
	<i>catasto con parte del mappale 230 del foglio 40 di Monghidoro, E.U. di mq.</i>	
	<i>2556, [...]”</i> ; si precisa, tuttavia, che successivamente all'atto di	
	compravendita sopra citato, sono venute a formarsi nuove e/o diverse unità	
	immobiliari, ed attualmente l'intera area cortiliva è identificata al sub. 22	
	come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni del fabbricato. Oltre	
	alla corte, dall'elaborato planimetrico registrato in data 08/03/2006 risultano	
	parti comuni anche il sub. 13 – portico ed intercapedine al piano	
	seminterrato comune ai sub. 2,7, 12 ,19,21,24 – e sub. 14 – corridoio al piano	
	seminterrato comune ai sub. 2,7, 12 .	
	<u>Servitù attive e passive:</u> sono comprensive tutte le servitù attive e	
	passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed	
	obblighi derivanti dagli atti di provenienza. In particolare, nel rogito del	
	Notaio *** sopra richiamato, viene specificato che: <i>“i signori ***, ***, ***,</i>	
	<i>*** e ***, congiuntamente tra loro, costituiscono a carico dell'area</i>	
	<i>cortiliva di cui sopra, ed a vantaggio della adiacente residua proprietà del</i>	
	<i>venditore, che accetta, perpetua <u>servitù di passaggio per persone e veicoli,</u></i>	
	<i><u>per accedere alla via Idice</u>”</i> . Tuttavia, poiché allo stato l'area cortiliva	
	risulta essere un bene comune a tutti i subalterni del fabbricato, si ritiene che	

la suddetta servitù non abbia più ragione di esistere.

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Fermo quanto sopra, si rileva che:

- l'immobile in parola è parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari e relative pertinenze con parti condivise e sarà onere dell'aggiudicatario la gestione delle eventuali spese pro-quota per l'utilizzo e la manutenzione delle parti comuni, attualmente regolata solo da accordi verbali tra i proprietari;
- dall'analisi degli strumenti cartografici del Comune di Monghidoro, il fabbricato risulta essere ubicato su area sottoposta a “Vincolo Idrogeologico” e, per tale motivo, ai sensi degli artt. 148,149,150,151 L.R. n. 3 del 21/04/1999 e della relativa Direttiva Regionale n. 2000/1117 del 11/07/2000, ogni opera di scavi e/o movimenti terra dovrà essere oggetto di Autorizzazione o Comunicazione preventiva a seconda dell'individuazione della tipologia dell'intervento.

CONFINI

Dall'atto di provenienza, il bene risulta in confine con: parti comuni e beni di altri proprietari, salvo altri e più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà di:

- ESECUTATO – proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

	Come specificato nella Relazione Notarile allegata, si è pervenuti	
	all'attuale definizione delle proprietà tramite “ <i>successione per legge alla</i>	
	<i>madre, signora ***, nata a Monghidoro (BO) il 06/06/1954, deceduta il</i>	
	<i>05/02/2020, come risulta della dichiarazione di successione registrata a</i>	
	<i>Bologna il 08/04/2020 al n. //, vol. //, trascritta il 25 maggio 2020 al n. part.</i>	
	<i>//, e accettazione tacita di eredità trascritta il 20/04/2022 al n. part. //”, con</i>	
	la quale viene trasferita all'ESECUTATO l'intera proprietà dei beni in	
	oggetto. Alla sig.ra ***, l'immobile era precedentemente pervenuto per atto	
	di compravendita a rogito del Notaio *** in data 28/11/1990, rep. n. //,	
	trascritto il 10/12/1990 al part. //.	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Poiché l'atto di provenienza è costituito da successione ereditaria,	
	non sono presenti indicazioni sullo stato civile del proprietario al momento	
	di acquisizione del bene in oggetto.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella <u>relazione</u>	
	<u>notarile agli atti</u> , alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dott.	
	*** e che di seguito si sintetizzano:	
	<u>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u>	
	nessuno.	
	<u>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della</u>	
	<u>Procedura (relativamente ai beni in oggetto):</u>	
	Trascrizioni contro:	
	- <u>Pignoramento immobiliare</u> trascritto a Bologna in data 19/09/2023 ai nn.	
	// come sopra specificato, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.	

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene. A titolo indicativo, non vincolante per la Procedura, il valore catastale assoggettabile ad imposte è il seguente:

- abitazione: € **13.153,14** (ipotesi I° casa)

con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Monghidoro (BO):

. P.O.C. 03/2013 – Ambiti urbani consolidati;

. P.S.C. vigente – Ambiti urbani consolidati – CON2 (Art.12);

. P.S.C. vigente – Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico, come meglio definito dal PTCP di Bologna;

. P.S.C. vigente – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art.7) per il 10% del mappale 230 (parti comuni);

. P.S.C. vigente – Ambiti di valore naturale ambientale (Art.7) per il 1% del mappale 230 (parti comuni).

CORRISPONDENZA EDILIZIA

	L'immobile oggetto di procedura è costituito da una porzione di	
	fabbricato la cui costruzione è posteriore al 1° settembre 1967 (POST '67); a	
	seguito della richiesta di accesso agli atti prot. 1357 del 06/02/2024,	
	effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONGHIDORO (BO), ho	
	preso visione dei seguenti Atti Abilitativi forniti dall'Amministrazione	
	riguardanti l'unità immobiliare in oggetto, specificando che l'appartamento	
	in oggetto è stato realizzato mediante l'ampliamento di un fabbricato	
	esistente di cui non è presente in atti il titolo di costruzione originario	
	trattandosi di edificio realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967:	
	▪ Licenza di Costruzione n° 539 del 16/11/1974 relativa ad ampliamento di	
	fabbricato esistente;	
	▪ Concessione Edilizia n° 539/V del 24/11/1983 PG. 4212 , in variante alla	
	precedente Licenza Edilizia n° 539/74, relativa all'unità in oggetto per la	
	realizzazione di ulteriori locali;	
	▪ Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/11/1990 a seguito di	
	richiesta prot. n. 486/84 presentata il 06/02/1984.	
	In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato	
	rilevato, sono emerse le seguenti principali difformità :	
	<u>Appartamento:</u>	
	a) differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisorii	
	interni;	
	b) realizzazione di setto murario e pensilina esterna in corrispondenza della	
	porta di ingresso;	
	<u>Cantina:</u>	
	c) diversa distribuzione delle cantine, con frazionamento dell'originario	

locale nel piano seminterrato in tre locali più piccoli e relativo disimpegno.

Per quanto sopra, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa delle suddette difformità, **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici**, con una pratica edilizia che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro). Si annota che la cantina è rappresentata nell'attuale consistenza solo nella planimetria catastale del 1990 come pertinenza dell'appartamento sub. 12 in oggetto.

È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco. La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'Attestato di Prestazione

Energetica, registrato in data 14/03/2024, codice identificativo 09828-543373-2024 dal Soggetto Certificatore Ing. ***, valevole sino al giorno 14/03/2034, che attesta l'immobile in **Classe Energetica F** (EP tot 283,26 kWh/mq/anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'appartamento in oggetto costituisce la residenza principale dell'esecutato, che al momento risulta irreperibile, per cui all'atto del rilievo per le operazioni peritali i beni risultavano temporaneamente liberi. Ai fini della presente stima, verranno in ogni caso **considerati liberi al decreto di trasferimento**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale sito a Monghidoro (BO), fraz. Frassineta, in via Idice n.60, costituita da un appartamento posto al piano seminterrato, con annessa cantina accessibile da portico e corridoio comune al piano seminterrato. Il fabbricato è inserito in un contesto collinare, a ca. 10 minuti di auto dal centro di Monghidoro, lungo la principale via Idice. L'edificio presenta due piani fuori terra ed una porzione di piano seminterrato, posta al di sotto del livello stradale (piano terra) ma, per effetto del declivio, alla quota del terreno restrostante; è costituito da un corpo originale, con pareti in sasso, e dall'ampliamento realizzato negli anni '80 con struttura in muratura, pareti intonacate e rivestimento del basamento in pietra grigia; la copertura è a falde. In generale, lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate appare buono.

L'appartamento in oggetto è posto nella porzione ampliata al piano

	seminterrato, a quota del terreno retrostante, e risulta essere così composto:	
	ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due piccoli ripostigli,	
	per una superficie lorda complessiva di ca. mq. 93. All'interno	
	dell'appartamento sono presenti le seguenti finiture:	
	- pavimento in ceramica e battiscopa in legno;	
	- pavimento in parquet e battiscopa in legno in una delle due camere;	
	- pareti intonacate e tinteggiate, in stato conservativo buono;	
	- rivestimento nei bagni e nella cucina in piastrelle ceramiche;	
	- finestre in PVC di colore bianco con vetrocamera;	
	- avvolgibili in pvc di colore grigio;	
	- <u>impianto di riscaldamento autonomo</u> , con caldaia murale a metano e	
	ventilconvettori in nicchia;	
	- portoncino di ingresso blindato.	
	Il livello di finiture interne e lo stato di conservazione e manutenzione è	
	mediocre.	
	La cantina , di superficie lorda di ca. mq. 10, è posta al piano seminterrato ed	
	è raggiungibile da corridoio comune.	
	Si specifica che non sono presenti aree esterne di proprietà esclusiva,	
	sebbene la porzione di corte comune posta antistante l'appartamento sia	
	delimitata con rete metallica e cancellini pedonali in ferro.	
	CONFORMITÀ 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa

riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di

superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria. È una misura convenzionale e comprende

anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in

confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici,

così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di

opportuni coefficienti correttivi:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e

della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore

massimo di 50 cm.;

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

immobiliari e con vani di uso comune;

- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali

soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se

comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;

- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani

principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;

- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10%

fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per

la quota eccedente;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

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

Precisando che la vendita dei beni è effettuata **a corpo e non a misura**, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Scc mq</i>
Appartamento	S1	ca. 93,00	100%	93,00
Cantina	S1	Ca. 10,00	25%	3.00
			Tot. mq	96,00

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al

	quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima	
	stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva	
	conclusione della procedura esecutiva, <u>si reputa opportuno applicare al</u>	
	<u>valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.</u> La valutazione viene	
	effettuata con il metodo detto per comparazione , consistente nella ricerca	
	del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per	
	ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato	
	locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari	
	costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata	
	anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato	
	Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli	
	immobili FIAIP). Si sono in particolare esaminati e confrontati i valori	
	espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:	
	- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori	
	referiti al I semestre del 2023 - Comune di Monghidoro (BO) - Fascia/zona:	
	centrale/capoluogo, Piamaggio e Campeggio (B1) – Microzona 1:	
	. Abitazioni civili in stato scadente: euro/mq 550 - 800;	
	. Abitazioni civili in stato normale: euro/mq 800 – 1100;	
	. Abitazioni di tipo economico in stato normale: euro/mq 550 - 650;	
	- <u>Borsino Immobiliare FIAIP, Report 2022</u> , Comune di Monghidoro (BO):	
	. Abitazioni in stabili ristrutturati internamente: euro/mq 600-800;	
	. Abitazioni in stabili in buono stato: euro/mq 500-600;	
	. Abitazioni in stabili da ristrutturare: euro/mq 300 – 400.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
	della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture,	

dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle

indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più

probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non**

a misura (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la

valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva,

assumendo indicativamente ca. **€/mq 700,00** quale valore a metro quadro per

l'abitazione ed accessori esclusivi,

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 67.000,00

Detraendo il 5% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 63.000,00

(euro sessanta tre mila/00).

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni

di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato

puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di

calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore

complessivo di stima), poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da

considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 20 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Stralcio dello strumento urbanistico.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Raccolta fotografie.
6. Atto di provenienza (successione).
7. Relazione notarile (copia).
8. Attestato prestazione energetica.

Consegnati a parte

- o Allegato A (con nomi).
- o Allegato A (senza nomi).
- o Allegato G (commerciale).

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

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