

Patrizia Bergonzoni
Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARCO D'ORAZI

* * *

LOTTO "1"

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 131/2010

Promosso da :

R.G. ESEC.

Creditore procedente

Contro

Debitori eseguiti

*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 22 marzo 2011

alle 9,00 la scrivente Arch. Patrizia Bergonzoni, con studio in Bologna , in

qualità di esperto Consulente Tecnico d'Ufficio, ritenuto che il valore

dell'immobile pignorato , determinato a norma dell'art. 15 c.p.c. appariva

manifestamente inferiore a quello di mercato , in mancanza anche di

elementi sufficienti per provvedere alla determinazione del valore reale

dell'immobile .

Il Giudice dr. Marco D'Orazi Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento

di nomina del 22marzo 2011 conferiva all'esperto il seguente incarico :

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della

completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione

notarile, c.d.u. , o documentazione ipocatastale ../.....

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto , ha dato

corso agli accertamenti preliminari , visionando l'immobile oggetto di

procedura esecutiva, ed estendendo le operazioni peritali presso :

- L' Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio Catasto Urbano di San

Giovanni in Persiceto ed Anzola dell'Emilia ;

- Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Persiceto ed Anzola

dell'Emilia per la Ricerca pratiche edilizie in data 31-03-2011 ;

- Osservazione dei Valori Immobiliari del FIAIP di Bologna ;

- Agenzia del Territorio di Bologna (sezione valori immobiliari) ;

Dalla disamina dei documenti agli atti ,di quanto visionato e recuperato

presso gli enti preposti , l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

PREMESSA

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO

../.....

La scrivente ha così potuto procedere alla determinazione del più
probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva ,
ricordando sempre *il fine specifico che guida la stima* ,quindi il CTU ha
proceduto per migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più
competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene
con percentuale che oscilla tra il 10 ed il 30%, in base a quelle che sono le
caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento Immobiliare , trascritto a../.....

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO "1"

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano , posta in Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) , via Grignani n°3/E costituita da un appartamento ai piani terra e primo , avente accesso indipendente con annesso piano sottotetto oltre a due posti auto scoperti al piano terra , nonché porzione di area cortilizia in proprietà esclusiva di pertinenza all'appartamento L'appartamento risulta composto al piano terra da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un ripostiglio trasformato in wc, una scala interna che conduce al piano primo composto da un disimpegno, due camere un bagno ed una scala che porta al piano sottotetto ; il tutto coprente una superficie lorda di circa mq. 121,00(appartamento e pozione sottotetto) , annessa area cortiliva esclusiva di circa mq. 108,00 oltre a due posti auto scoperti di mq. 24,00 .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima , è identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bologna , Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto intestato a :

- (**soggetto esecutato**) , proprietario per 1/2;
- (**soggetto esecutato**) , proprietaria per 1/2;

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune di San Giovanni in Persiceto NCEU al **Foglio 109:**

- **Particella 64 - Sub 11** , via Grignani n°3 , P.T-1-2(sottotetto), Cat. A/3, Cl.3 vani 4,5 , R.C. Euro 499,67 ;
- **Particella 64 - Sub 4** , via Grignani n°3 , P.T, Cat. C/6, Cl.1,mq.12 R.C. Euro 39,66 .
- **Particella 64 - Sub 5** , via Grignani n°3 , P.T, Cat. C/6, Cl.1, mq.12

Patrizia Bergonzoni
Architetto

4 di 22

R.C. Euro 39,66 .

NCT

L'area di sedime del fabbricato e quella scoperta pertinenziale sono distinte al Catasto Terreni al Foglio 109 , particella 64 ente urbano di mq.

1.945; A seguito di Denuncia di Variazione per Frazionamento e Fusione

n° 3982 del 08 marzo 2005 Prot. N° BO0041661 e di frazionamento n°

18101.1/2005 del 25 febbraio 2005 Prot. N° BO0018101 dal Mappale 55-

ente urbano di mq. 3.100.

Si precisa che a corredo della denuncia di variazione in data 08 giugno

2007 Prot. BO0200426 sono stati costituiti nuovi subalterni dal N° 1 al n°

14 del Mappale 64 del Foglio 109.

In data 08-07-2009 al Prot. BO0179706 è stato depositato al Catasto

Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto un nuovo Elaborato

Planimetrico riguardante la Particella 64 Foglio 109 situazione presente in

catasto alla data del 01-04-2011 .

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : SI , i dati catastali della visura

e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento

concordano.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' : SI

Parti comuni : la porzione di fabbricato in oggetto comprende i connessi

diritti accessori ,accessioni e pertinenze , nonché i diritti condominiali

sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto ,

così come elencate dall'art. 1117 c.c. e dai diritti ed obblighi derivanti dai

titoli di provenienza e dal regolamento di condominio , con particolare

riferimento alla corte comune identificata con il Sub.1 del Mappale 64 del

Foglio 109 come da elaborato planimetrico , presentato a corredo della

denuncia di variazione in data 08 giugno 2007 prot. BO0200426

costituzione di nuovi Subalterni .

Servitù attive e passive : sono comprensivi tutti gli accessori , le pertinenze

e le servitù attive e passive se e come esistono ed in quanto abbiano

ragione legale di esistere . In particolare servitù di passaggio pedonale e

carraio a favore dei beni oggetto di procedura esecutiva ed a carico della

particella 65 del foglio 109 del Catasto Terreni del comune di San Giovanni

in Persiceto , di proprietà/.....sulla esistente capezzagna onde accedere

da e dalla Via Grignani .

CONFINI

Il bene confina con parti comuni da più lati, ragioni/....., salvo altri più

precisi.

VINCOLI ED ONERI

Da quanto riferito all'Ausiliario del Giudice/..... non risultano alla

data dell'accertamento peritale spese condominiali per manutenzione

ordinaria influenti sul valore dell'immobile e non risulta fornito

all'Ausiliario del Giudice nessuna documentazione condominiale da cui si

possa evincere quanti millesimi competono di proprietà generale per

l'immobile dei soggetti esegutati .

PROPRIETA'

Il bene oggetto di perizia estimativa appartiene ai soggetti esegutati in

comproprietà indivisa in ragione della quota di 12 ciascuno :

- (soggetto esegutato) , proprietario per 1/2;

- (soggetto esecutato) proprietaria per 1/2;

PROVENIENZA DEL BENE

- Al 1° gennaio 1990 ./.....

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale allegata agli atti ed in particolare :

Iscrizioni

- ipoteca volontaria ./.....

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare ./.....

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto risultano le seguenti risultanze:

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il PSC e RUE di San Giovanni in Persiceto approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale Nn. 38/39 del 07-04-2011 ai sensi della L.R. 20/2000, il fabbricato in cui è posta la porzione oggetto di procedura esecutiva è inserito in un'area del territorio rurale definita AVN "area di valore naturale ed ambientale" (Artt. 48,49 RUE). Area sottoposta dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela. Nel caso specifico, area ritenuta di valore naturale ed ambientale in base al Quadro conoscitivo, come individuata dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della

pianificazione sovraordinata . Nelle aree AVN valgono le prescrizioni delle
NTA del PSC relative alle singole zone.

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 **le opere inerenti la costruzione**

del fabbricato sono anteriori al 1° settembre 1967 successivamente il

fabbricato è stato oggetto di:

- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 22781 ,N°292/06 del 16 maggio 2006**

ai sensi dell'art. 8 della L. R. 25 novembre 2002 n° 31, riguardante la
ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione
di 6 unità residenziali in via Grignani n° 3;

- **Inizio lavori 17 luglio06 come da comunicazione al comune di San
Giovanni in Persiceto in data 13 luglio 2006 ;**

- **Denuncia di Inizio Attività Prot.52609, N°576/09 del 20 ottobre 2009**

ai sensi dell'art. 8 della L. R. 25 novembre 2002 n° 31, riguardante la
manutenzione straordinaria – realizzazione di un cancello carrabile e di un
cancello pedonale su struttura in muratura a faccia a vista ;

Non risulta data la fine lavori riguardante la Denuncia di Inizio Attività
Prot. 22781 N°292/06 del 16 maggio 2006 e per la DIA Prot.52609,
N°576/09 del 20 ottobre 2009 .

*All'attualità non risulta presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del
Comune di San Giovanni in Persiceto unitamente alla fine lavori la
Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità .*

Nell'atto di compravendita a ministero del Notaio ../.....la società
venditrice ../..... si impegnava a presentare a propria cura e spese

unitamente alla fine lavori la Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità.

La costruzione dell'immobile risale a data anteriore al 1° settembre 1967 successivamente l'edificio è stato oggetto di un cambio d'uso con recupero di fienile alla funzione abitativa attuando un intervento di ristrutturazione edilizia .

Il rilievo ha evidenziato la presenza di difformità rispetto alla situazione originaria autorizzata , opere edili eseguite in assenza di autorizzazione edilizia specifica in particolare :

- Demolizione del tramezzo che separa il soggiorno dall'angolo cottura al piano terra ;
- Creazione di wc. con aspirazione forzata nel sottoscala del piano terra e demolizione di una porzione di muro per creare un accesso a detto locale ;
- Spostamento della porta di accesso alla camera identificata con il numero 1 ;
- Spostamento del tramezzo di accesso alla camera da letto identificata con il numero 2 al piano primo ;
- Frazionamento della camera identificata con il n° 3 al piano primo accorpata ad altra unità immobiliare adiacente .
- Alcune misure lineari non conformi ;
- Tettoia in legno con mattoni in coppi realizzata sopra alla porta di accesso all'appartamento
- I due velux del piano sottotetto non sono conformi a quanto evidenziato in progetto ; posizionati in maniera difforme da quanto

rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla DIA N°292/06 del

16 -05- 2006. Con altezze del sottotetto ed opere di partizioni interne

non conformi a quanto autorizzato.

Da progetto gli spazi esterni risultano aperti tra le varie proprietà ,la

recinzione esterna riguardava solo il perimetro dell'intero lotto mentre

all'attualità risultano eseguite divisioni interne ,tra le varie aree cortilive di

proprietà , con recinzioni metalliche e nel caso specifico la recinzione è

stata messa in maniera non corretta rispetto all'area di proprietà oggetto di

procedura esecutiva così come si evince da planimetria catastale .

Come già illustrato alla data dell'accertamento peritale NON risulta

data la fine lavori e NON risulta rilasciato il Certificato di Conformità

Edilizia ed Agibilità per l'intero manufatto edilizio.

Qualora il bene sia oggetto di vendita Giudiziaria , sarà pertanto a cura e

spesa dell'aggiudicatario provvedere alla richiesta del Certificato di

Agibilità (in accordo con le altre proprietà presenti nel fabbricato , con

relativi certificati di conformità degli impianti presenti) nonché alla

regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare attraverso una sanatoria

, ove possibile, o al ripristino dello stato legittimato.

Fermo restando la necessità di acquisire (a cura e spese della futura

proprietà) il parere favorevole da parte del comune di San Giovanni in

Persiceto sulla effettiva legittimità della procedura , si può prevedere

nell'ipotesi un importo presunto all'attualità di Euro 10.000,00

comprensivo di oblazione oneri amministrativi ed oneri tecnici (verifica

sismica , progettazione strutturale delle opere e relativo collaudo) . Resta

inteso che qualora il Comune non proceda al rilascio della concessione in

sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere sempre a propria cura e spese

al ripristino dello "status quo" ante gli abusi stessi .

Il giudizio di stima di seguito riportato, tiene conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopra esposto , nulla escluso .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'accertamento peritale l'appartamento risulta occupato dal (soggetto esecutato) con il figlio minore ./.....

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui risulta inserita la porzione oggetto di perizia estimativa è posto in un comparto agricolo , poco urbanizzato in particolare inserito in un contesto di valore naturale ambientale che dista circa 7 chilometri dal comune di San Giovanni in Persiceto e circa una trentina di chilometri dal centro capoluogo Bolognese. Si giunge all'edificio in oggetto da strade completamente asfaltate , la mancanza di servizi di quartiere e di un servizio pubblico che transita nelle immediate vicinanze impone l'utilizzo di un mezzo personale anche per piccoli spostamenti.

Trattasi infatti di una zona prevalentemente caratterizzata da appezzamenti di terreno agricolo e da zone umide ricoperte da canneti con rimboschimento , dette aree sono accessibili a piedi lungo la via Grignani. Inizialmente il fabbricato edilizio in cui risulta inserita la porzione oggetto di stima era ad uso rurale ed a seguito di una ristrutturazione edilizia con cambio d'uso , sono state realizzate sei (6) unità abitative . Il lotto su cui insiste il fabbricato presenta una forma rettangolare per ogni unità immobiliare è stata data un'area cortiliva di proprietà, oltre a percorso pedonale carraio inghiaiato.

L'accesso avviene da una capezzagna onde accedere da e dalla Via

Grignani tramite un passaggio pedonale e carraio cancello pedonale e

carraio su altra proprietà a favore del fabbricato in oggetto ed a carico

della particella 65 del foglio 109 del catasto terreni del comune di San

Giovanni in Persiceto, di proprietà dell'Opera PIA dei Vergognosi ed

Aziende Riunite.

In particolare l'immobile recuperato oggetto di ristrutturazione con

funzione abitativa si presenta di forma rettangolare con sei unità

immobiliari ognuna con accesso indipendente e su due piani ad eccezione

dell'unità oggetto di procedura sub.11 e della unità adiacente dotata

anch'essa del piano sottotetto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni, con il solaio

del piano terra e primo in latero cemento ad eccezione della copertura in

legno (struttura primaria e secondaria oltre a tavolato ligneo), con copertura

tradizionale a falde con soprastanti coppi di laterizio, gronde e pluviali in

rame. Come emerge da documentazione fotografica unita alla presente

relazione, l'edificio si presenta finito con facciate intonacate e tinteggiate

di colore ocra con basamento e chiusura lesene mediante intonaco di

colore grigio. Le aperture (finestre e porte finestre dell'unità Sub.11) sono

in legno con vetrocamera, zanzariere oltre a cancelli di sicurezza. Il

sistema di oscuramento avviene mediante scuri di legno del tipo a tagliere.

Esteriormente lo stabile è dotato di sobri ed architettonicamente adeguati

particolari di rifinitura, sia per quanto concerne il complesso edilizio che

per la sistemazione delle adiacenze.

L'edificio è allacciato alle reti di distribuzione dei flussi tecnologici di

acqua , ed energia elettrica. Il riscaldamento è di tipo autonomo , avviene

mediante caldaia murale alimentata a GPL (Tubero posto in area

retrostante all'edificio , comune anche alle altre unità). I corpi scaldanti

sono in lega metallica.

Esternamente una recinzione con paletti e rete metallica e cancellino di

accesso delimita in parte l'area cortiliva di proprietà dei soggetti eseguiti,

l'altra porzione di terreno in proprietà risulta inglobata nella proprietà

adiacente Sub. 10 part. 64 del Fgl.109.

A sud est del fabbricato sono presenti due posti auto paralleli alla strada

inghiaiaata identificata con il Sub.1. Part. 64 del Fgl.109.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo

complesso è normale .

Descrizione dell'unità immobiliare ,(Sub.11) :

La consistenza , la distribuzione e la destinazione d'uso dei vani

dell'unità immobiliare in esame sono illustrati dalla planimetria catastale,

ma non conformi all'elaborato grafico di progetto vd. All. 6 allegato alla

DIA e dalla documentazione fotografica allegata.

L'appartamento si sviluppa ai piani terra , primo e sottotetto , tra loro

collegati da scala interna . I vani al piano terra presentano un'altezza di

ml. 3,40, tutti areati ed illuminati direttamente dall'esterno ad eccezione

del vano ripostiglio sottoscala attualmente ad uso bagno, per il piano primo

le altezza sono di ml. 2,70 .

Le finiture in atto sono di tipo civile abitazione ed evidenziano l'uso di

materiali di buona qualità e sono rappresentati da :

- pavimento in piastrelle di ceramica cm. 30x30 , con battiscopa dello

stesso materiale;

- scala e pianerottoli in piastrelle di ceramica ;

- corrimano e ringhiera in ferro;

- pareti e soffitti intonacati civilmente e tinteggiati;

- il bagno al piano primo presenta una pavimentazione ed un rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x20 , dotato di tutti gli elementi sanitari di corredo.

Il locale sottotetto presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 , battiscopa in legno e n° 2 velux , posizionati in maniera difforme da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla DIA N°292/06 del 16 -05- 2006.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione ed in specifico :

- impianto elettrico – sottotraccia funzionante con punti luce e prese di corrente ;

- idrico-sanitario ;

- telefonico, tv, ecc;

Lo stato d'uso e di conservazione dell'unità immobiliare è normale .

Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia né la Certificazione Energetica” così come previsto all'art. 6 comma 1 bis lettera c del Dlgs 192/2005.

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 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 al 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)

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

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- La superficie dei locali con superficie dei locali principali ed

accessori , ovvero le porzioni aventi altezza utile inferiore a

ml.1,50 non è computata

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

puramente *a titolo indicativo*, è la seguente:

Appartamento :

Piano terra /primo	circa	mq.	96,00
--------------------	-------	-----	-------

Sottotetto con H>ml.1,80	circa	mq.	25,00
--------------------------	-------	-----	-------

N° 2 posti auto (mq.12 cadauno)P.T.	circa	mq.	24,00
-------------------------------------	-------	-----	-------

Area cortiliva P.T.	circa	mq.	108,00
---------------------	-------	-----	--------

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. comm.
------------	------------------------	------------

Appartamento P.T-1-Sott. mq. 121,00 X 1,00 = mq. 121,00

Posti auto scoperti (2) Piano T. mq. 24,00 X 0,40 = mq. 9,60

Area cortiliva P.T. Piano T. mq. 108,00 X 0,10 = mq. 10,80

Superficie commerciale circa = mq. 141,40

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura .

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato :

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

Al tecnico stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

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 sufficiente nel caso specifico , la localizzazione, la situazione occupazionale e 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 simili 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.

Abitazioni / Zona San Giovanni in Persiceto

Frazione : Decima -Amola- Le Budrie

FIAIP Osservatorio dei valori immobiliari mq/sup. commerciale

Ed. 2011 pubbl.dalla FIAIP Min Euro 1.750,00Nuovi/Ristrutturati Integr.

Max Euro 1.900,00 Nuovi/ Ristrutturato Integr

Ed. 2011 pubbl.dalla FIAIP Min Euro 1.300,00 Buono stato

Max Euro 1.550,00 Buono stato

Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio 2° sem.2010

valori immobiliari mq/sup. commerciale

Comune di San Giovanni in Persiceto _ Territorio Extraurbano

Appartamenti Min/Max Euro 1.300,00 - 1.600,00 abit. civili stato normale

Appartamenti Min/Max Euro 1.600,00 - 1.900,00 abit. civili stato ottimo

Risultato di questa prima indagine ed operazione è la determinazione di un

valore medio del bene così come sotto elencato :

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

sopradescritto nel suo complesso , della sua ubicazione , nonché delle

caratteristiche costruttive generali , particolari e di rifinitura delle entità

edilizie e pertinenziali ed in specie dell'intero immobile e pertinenze

oggetto della presente relazione di perizia , avente tale bene la

costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte , la scrivente ha

effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato

immobiliare , acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad

individuare e determinare in Euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta /00) per

metro quadrato di superficie ragguagliata , l'equo valore commerciale

afferente il bene in esame

Ciò con le seguenti risultanze :

mq.141,40 x Euro/mq. 1.650,00= Euro 233.310,00

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore giunge alla quantificazione del valore medio del bene oggetto di

procedura tenendo in considerazione la necessità di acquisire (a cura e

spese dell'aggiudicatario) il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità

e relative opere necessarie alla sua regolarizzazione edilizia attraverso il

parere favorevole da parte del comune di San Giovanni in Persiceto sulla

effettiva legittimità della sanatoria per le opere abusive realizzate

all'interno dell'unità immobiliare , nel rispetto dei parametri urbanistici ed

edilizi per un importo presunto all'attualità di circa Euro 10.000,00

comprensivo di oblazione oneri amministrativi ed oneri tecnici (compresi

la progettazione strutturale delle opere ed il relativo collaudo) . Resta

inteso che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in

sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere sempre a propria cura e spese

al ripristino dello status quo ante gli abusi stessi , ciò di conseguenza :

Euro 233.310,00 - Euro 10.000,00 = Euro 223.310,00,00 Valore

arrotondato per difetto ad Euro 223.000,00.

*

In caso di vendita all'asta dell'intero bene la scrivente ha determinato il valore della **piena proprietà** della porzione di fabbricato urbano, oggetto di procedura esecutiva ,*applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato della quota causa la mancanza di garanzia per vizi , l'indivisibilità del bene allo stato attuale, oltre al fine specifico che guida la stima.*

Il tecnico stimatore ha proceduto per migliorare l'appetibilità del bene stesso e rendere più competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene con percentuale del 20% ciò con le seguenti risultanze :

Euro 223.000,00 x 20%= Euro 44.600,00

Euro 223.000,00 - Euro 44.600,00 = Euro 178.400,00 Valore

arrotondato per difetto ad Euro 178.000,00 (centosettantottomila virgola zero zero).

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'ausiliario del giudice , con criterio sintetico . Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale , valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Patrizia Bergonzoni
Architetto

20 di 22

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 la 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".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A EURO 178.000,00 (centosettantottomila virgola zero zero).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario .

Con Osservanza

Bologna lì 18 luglio 2011

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Patrizia Bergonzoni)

Patrizia Bergonzoni
Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARCO D'ORAZI

* * *

LOTTO "2"

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 131/2010

Promosso da :

R.G. ESEC.

Creditore procedente

Contro

Debitori eseguiti

*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 22 marzo 2011

alle 9,00 la scrivente Arch. Patrizia Bergonzoni, con studio in Bologna , in

qualità di esperto Consulente Tecnico d'Ufficio, ritenuto che il valore

dell'immobile pignorato , determinato a norma dell'art. 15 c.p.c. appariva

manifestamente inferiore a quello di mercato , in mancanza anche di

elementi sufficienti per provvedere alla determinazione del valore reale

dell'immobile .

Il Giudice dr. Marco D'Orazi Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento

di nomina del 22marzo 2011 conferiva all'esperto il seguente incarico :

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della

completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione

notarile, c.d.u. , o documentazione ipocatastale ,../.....

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto , ha dato

corso agli accertamenti preliminari , visionando l'immobile oggetto di

procedura esecutiva, ed estendendo le operazioni peritali presso :

- L' Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio Catasto Urbano di San

Giovanni in Persiceto ed Anzola dell'Emilia ;

- Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Persiceto ed Anzola

dell'Emilia ;

- Osservazione dei Valori Immobiliari del FIAIP di Bologna ;

- Agenzia del Territorio di Bologna (sezione valori immobiliari) ;

Dalla disamina dei documenti agli atti ,di quanto visionato e recuperato

presso gli enti preposti , l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

PREMESSA

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO

../.....

La scrivente ha così potuto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva , ricordando sempre *il fine specifico che guida la stima* ,quindi il CTU ha proceduto per migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene con percentuale che oscilla tra il 10 ed il 30%, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento Immobiliare , trascritto a ../.....

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO "2"

Piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano , posta in Comune di

Patrizia Bergonzoni
Architetto

3 di 19

Anzola dell'Emilia , via Antonio Gramsci N° 64 , costituita da un

appartamento al piano secondo , con annessa cantina al piano interrato ed

una porzione di piccolo fabbricato retrostante che si eleva per un piano

fuori terra ad uso autorimessa costituita da un vano autorimessa , oltre alla

comproprietà comune della corte che circonda il fabbricato per tre lati

identificata al Catasto Terreni del comune sopraindicato con il mappale

279 di mq. 264 . L'appartamento all'attualità è composto da un soggiorno-

pranzo con cucinotto, un disimpegno, una camera ed un ripostiglio , della

superficie lorda di circa mq.55,00 (appartamento) e circa mq. 16,50 vano

cantina . Il locale autorimessa coprente una superficie catastale di circa mq.

12,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima , è identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Bologna , Catasto Fabbricati del Comune di Anzola

dell'Emilia intestato a :

- (**soggetto esecutato**) , proprietario per 1/2;

- (**soggetto esecutato**) , proprietaria per 1/2;

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune di

Anzola dell'Emilia all' NCEU al **Foglio 28:**

- **Particella 161 - Sub 7** , via Gramsci 64 , P.2- S1, Cat. A/4, Cl.2 vani

3, R.C. Euro 227,76 (appartamento-cantina) ;

- **Particella 278 - Sub 2** , via Gramsci 66 , P.T, Cat. C/6, Cl.1,mq.12

R.C. Euro 60,74

NCT Comune di Anzola dell'Emilia

- L'area di sedime del fabbricato ad uso residenziale risulta distinta al

Patrizia Bergonzoni
Architetto

4 di 19

Catasto Terreni al Foglio 28 , particella 161 ente urbano di are01ca28 (mq
128);

- L'area di sedime del fabbricato ad uso autorimessa risulta distinta al
Catasto Terreni al Foglio 28 , particella 278 ente urbano di are 00ca78 (mq
78);

- Area identificata con il mappale 279 di mq. 264, comune alle particelle
161 e 278 del foglio 28 e che circonda il fabbricato principale per tre lati .

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO : SI , i dati catastali della visura
e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento
concordano.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' : SI

Parti comuni : la porzione di fabbricato in oggetto comprende i connessi
diritti accessori ,accessioni e pertinenze , nonché i diritti condominiali
sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto , ed
in particolare la comproprietà della corte comune che circonda il fabbricato
principale per tre lati , identificata all'NCT al Foglio 28 mappale 279.

Servitù attive e passive : sono comprensivi tutti gli accessori , le pertinenze
e le servitù attive e passive se e come esistono ed in quanto abbiano
ragione legale di esistere .

CONFINI

L'appartamento confina con beni ../.....

VINCOLI ED ONERI

Alla data dell'accertamento peritale i soggetti esecutati non risultano in
regola con le spese condominiali.

PROPRIETA'

Il bene oggetto di perizia estimativa appartiene ai soggetti eseguiti in

comproprietà indivisa in ragione della quota di 1/2 ciascuno :

- (soggetto eseguito) proprietario per 1/2;

- (soggetto eseguito) proprietaria per 1/2;

PROVENIENZA DEL BENE

- I signori/.....

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da

relazione ventennale allegata agli atti ed in particolare :

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** del ../.....;

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare** trascritto a../.....

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di San

Giovanni in Persiceto risultano le seguenti risultanze:

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il PSC e RUE di Anzola dell'Emilia approvati con deliberazioni del

Consiglio Comunale Nn. 34/35del 07-04-2011 ai sensi della L.R. 20/2000 , i

fabbricati , in cui sono poste le porzioni oggetto di procedura esecutiva,

sono inseriti in un'area del territorio definita AC_1 " area residenziale di

assetto urbanistico consolidato".Tessuto urbano consolidato di non recente

edificazione in assenza di una vera e propria pianificazione . In detta area il

RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione

degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza nel rispetto

dei parametri urbanistici ed edilizi (Art. 38 del RUE).

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 n° 47 ai sensi art. 47 del DPR 28

dicembre 2000 n°445 **le opere inerenti la costruzione del fabbricato sono**

anteriori al 1° settembre 1967 in particolare :

- **Licenza di costruzione del 29 agosto 1968 , Prot. 3079** riguardante

lavori di ampliamento in fabbricato urbano. Frazione Santa Maria in Strada;

- **Autorizzazione di Abitabilità – Usabilità prot. 6198- del 24**

novembre 1984 riguardante due fabbricati edificati prima del 1934

costituiti , uno da 6 abitazioni ed uno da 6 autorimesse via Gramsci n°66 ;

- **Concessione Edilizia rilasciata dal sindaco del Comune di Anzola**

dell'Emilia in data 18 dicembre 1984 , prot. 12274 per lavori di

Manutenzione Straordinaria riguardanti l'apertura di n°3 luci per aerare i

servizi igienici

- **Denuncia di Inizio attività del 19 settembre 2002 Prot. 15872** ai sensi

dell'art. 2 comma 60 Legge 23 Dicembre 1996 n°662 riguardante

rifacimento coperture senza alterazione della sagoma esistente e ripristino

dell'intonaco delle facciate del fabbricato. Via Gramsci 64;

- **Denuncia di Inizio attività del 12 giugno 2006 Prot. 12851** ai sensi

dell'art. 21 della L.R. 31/02, riguardante la modifica della pavimentazione

esterna tipo RE2 e rifacimento fognatura presso il fabbricato ad uso

residenziale sito in via Gramsci 64 ;

- Scheda Tecnica descrittiva riguardanti le opere di manutenzione straordinaria DIA del 12 giugno 2006 Prot. 12851

All'attualità non risulta presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Anzola dell'Emilia la Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità per i lavori eseguiti all'interno dell'unità immobiliare e riportati graficamente nella planimetria catastale .

Il rilievo ha evidenziato la presenza di difformità rispetto alla situazione originaria autorizzata , opere edili eseguite in assenza di autorizzazione edilizia specifica in particolare :

- Il locale antibagno risulta separato dal locale wc con un muro e creazione in detto locale di angolo cottura ;
- il bagno è stato ampliato tramite la demolizione del muro che lo separava dal ripostiglio con nuovo accesso per detto locale dal disimpegno di nuova creazione ;
- La camera da letto è stata ridotta a favore del locale ripostiglio attiguo in modo da formare una cameretta ;
- Chiusura dell'accesso tra la cucina e la camera e formazione di un disimpegno tramite la demolizione e ricostruzione di tramezzi ;
- Spostamento delle porte di accesso alle camere ed al bagno.;
- Demolizione di parte di muri e riduzione dei muri portanti
- Alcune misure lineari non sono conformi al progetto autorizzato ;

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria dimostrativa .

Come già illustrato alla data dell'accertamento peritale NON risulta rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per le opere

apportate in assenza di autorizzazione edilizia comunale.

Si evidenzia che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi ma non quella autorizzata dal comune.

Qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria , sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario provvedere alla richiesta del Certificato di Agibilità con relativi certificati di conformità degli impianti presenti, nonché la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare attraverso una sanatoria , ove possibile, o al ripristino dello stato legittimato.

Fermo restando la necessità di acquisire (a cura e spese della futura proprietà) il parere favorevole da parte del comune di Anzola dell'Emilia sulla effettiva legittimità della procedura , si può prevedere nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ad un importo presunto all'attualità di Euro 12.000,00 comprensivo di oblazione oneri amministrativi ed oneri tecnici (verifica sismica con la progettazione strutturale delle opere ed il relativo collaudo) . Resta inteso che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere sempre a propria cura e spese al ripristino dello status quo ante gli abusi stessi .

Il giudizio di stima di seguito riportato,tiene conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopra esposto , nulla escluso .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'accertamento peritale l'appartamento con annessa cantina ed autorimessa risultano liberi da persone con all'interno la presenza di alcuni beni mobili di proprietà dei soggetti esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui risulta inserita la porzione oggetto di perizia

estimativa è posto in un tessuto urbano consolidato di non recente

edificazione. Trattasi infatti di una zona prevalentemente caratterizzata da

un tessuto urbano di vecchia edificazione sviluppatosi lungo il fiume

Samoggia perpendicolare la via Emilia. Ubicato a pochi chilometri dal

Comune di Anzola dell'Emilia nelle immediate vicinanze della Frazione

Ponte Samoggia e della Via Emilia SS9.

Si giunge all'edificio in oggetto da strade completamente asfaltate, i

servizi pubblici risultano presenti e posti nelle vicinanze.

Il lotto su cui insiste il fabbricato presenta una forma rettangolare dove

insiste un manufatto edilizio che si eleva per tre piani fuori terra, con area

comune su tre lati e dove nella parte retrostante l'edificio è presente un

fabbricato che si eleva per un piano fuori terra ad uso autorimesse.

L'edificio in cui è posta la porzione oggetto di procedura esecutiva è

destinato ad uso abitativo e comprende sei unità abitative.

L'area cortiliva circostante al fabbricato su tre lati, è adiacente per un solo

lato alla strada, per cui l'accesso all'edificio avviene da cancello pedonale

e carraio posto in adiacenza alla strada comunale. Lotto chiuso da muretto

con soprastante barriera metallica e cancello pedonale con pulsantiera

esterna e cancello carrabile sul fronte strada, mentre gli altri lati sono

delimitati da muretto con soprastante recinzione metallica.

L'accesso agli appartamenti del civico 64 avviene da portone situato nel

retro dell'edificio. Sempre nella parte retrostante del lotto è posto un

manufatto edilizio a confine che si eleva per un piano fuori terra, composto

da sei autorimesse, fabbricato a cui si accede dal cancello carrabile posto

Patrizia Bergonzoni
Architetto

10 di 19

sulla Via Gramsci .

L'area scoperta comune ai fabbricati è per la maggior parte in betonelle ed è adibita principalmente a spazio di manovra per l'accesso veicolare alle autorimesse , solamente la parte sul fronte strada presenta spazi inghiaaiati con alcune essenze arboree e siepi.

Il vano scala presenta uno stato manutentivo e di conservazione sufficiente , con pavimento in piastrelle tipo cotto nei pianerottoli e gradini in graniglia rifinita a cemento , il corrimano e in ferro e le pareti sono tinteggiate e rifinite con smalto per circa un'altezza di ml.1,00.

I paramenti esterni dell'edificio sono intonacati e tinteggiati con basamento .

La struttura dell'edificio è del tipo tradizionale in muratura di mattoni , e struttura di copertura lignea con manto di copertura in tegole di laterizio .

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo ed è composto all'attualità da un soggiorno-pranzo con cucinotto, un disimpegno, una camera ed un ripostiglio , della superficie lorda di circa mq. 55,00 , con altezza dei vani principali di circa ml. 2,79 , mentre nel ripostiglio/camera, nel cucinotto e bagno, le altezze dei locali variano da un minimo di circa ml. 2,00 ad un massimo di circa ml. 2,47 (locale camera/rip.).

La distribuzione interna dello spazio risulta creata come già ampiamente descritto nel capitolo "indagine amministrativa" senza autorizzazioni , quindi locali in parte non idonei all'uso richiesto dai regolamenti edilizi vigenti.

L'appartamento presenta tre affacci Nord- Est- Ovest

Il locale cantina posto al piano interrato presenta una superficie lorda di

circa mq. 16,50 con altezza di circa ml. 2,35 , il soffitto è del tipo a voltine in ferro e laterizio , il pavimento in battuto di cemento e porta in legno . L'accesso a detto locale avviene da scala condominiale interna posta nell'atrio dell'edificio.

Il vano garage di circa mq. 12,00 fa parte di un fabbricato di vecchia edificazione che si eleva per un piano fuori terra posto nella parte retrostante l'edificio principale , con struttura muraria in mattoni e struttura lignea di copertura con manto in coppi di laterizio. L'autorimessa in oggetto (la seconda da sinistra Sub.2) presenta un pavimento in battuto di cemento , pareti interne in parte tinteggiate e porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata .

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'edificio principale nel suo complesso è sufficiente

Finiture dell'unità immobiliare (Sub.7) :

Le finiture in atto sono di tipo civile abitazione ed evidenziano l'uso di materiali di qualità sufficiente e sono rappresentati da :

- il pavimento è in piastrelle di ceramica cm.45x45 , con battiscopa in legno;

- le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro ad eccezione del rivestimento del locale cucinotto in piastrelle di ceramica cm. 20x25 e del locale bagno in piastrelle di ceramica cm. 20x25;

- i serramenti sono in pvc , con vetrocamera e sistema di oscuramento mediante scuri di legno;

- il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato , mentre le porte interne sono in legno tamburato con finitura essenza noce;

Il bagno risulta dotato di tutti gli elementi sanitari di corredo .

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione

ed in specifico :

- impianto elettrico sottotraccia composto da apparecchiature punti luce e prese di corrente , tipo standard ;
- idrico-sanitario ;
- telefonico, citofonico ,tv, campanello ecc;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo , con termosifoni in lega metallica e del tipo termo-arredo , alimentati da caldaia murale a gas posta nel locale bagno .

Lo stato d'uso e di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente .

Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia nè la Certificazione Energetica” così come previsto all'art. 6 comma 1 bis lettera c del Dlgs 192/2005.

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 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 al 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)

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

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- La superficie dei locali con superficie dei locali principali ed

accessori , ovvero le porzioni aventi altezza utile inferiore a

ml.1,50 non è computata

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

puramente *a titolo indicativo*, è la seguente:

Appartamento Piano secondo	circa mq.	55,00
----------------------------	-----------	-------

Cantina Piano interrato	circa mq.	16,50
-------------------------	-----------	-------

Autorimessa Piano Terra	circa mq.	12,00
-------------------------	-----------	-------

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. comm.
--	------------	------------------------	------------

Appartamento .	mq. 55,00	X 1,00	= mq. 55,00
----------------	-----------	--------	-------------

Cantina	mq. 16,50	X 0,25	= mq. 4,12
---------	-----------	--------	------------

Autorimessa	mq. 12,00	X 0,50	= mq. <u>6,00</u>
-------------	-----------	--------	-------------------

Superficie commerciale circa = mq. 65,12

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l' unità immobiliare e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura .

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato :

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di

determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire : “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

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 sufficiente nel caso specifico , la

localizzazione, la situazione occupazionale e 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 immobilari FIAIP .

Abitazioni / Zona Anzola dell'Emilia

FIAIP Osservatorio dei valori immobiliari mq/sup. commerciale

Ed. 2011 pubbl.dalla FIAIP Min Euro 1.800,00 Buono stato

Max Euro 2.150,00 Buono Stato

Ed. 2011 pubbl.dalla FIAIP **Min Euro 1.400,00 Da ristrutturare**

Max Euro 1.650,00 “

Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio 2° sem.2010

valori immobiliari mq/sup. commerciale

Comune di Anzola dell'Emilia Frazione Ponte Samoggia

Abitazioni civili **Min Euro 1.700,00 NORMALI**

Max Euro 1.900,00

Abitazioni economiche **Min Euro 1.500,00 NORMALI**

Max Euro 1.700,00

Risultato di questa prima indagine ed operazione è la determinazione di un valore medio del bene così come sotto elencato :

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso , della sua ubicazione , nonché delle caratteristiche costruttive generali , particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie dell'intero immobile e pertinenze oggetto della presente relazione di perizia , avente tale bene la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte , la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare , acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.800,00 (milleottocento /00) per metro

quadrato di superficie ragguagliata , l'equo valore commerciale afferente il

bene in esame

Ciò con le seguenti risultanze :

mq. 65,12 x Euro/mq. 1.800,00= Euro 117.216,00

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore giunge alla quantificazione del valore medio del bene oggetto di

procedura tenendo in considerazione la necessità di acquisire (a cura e

spese dell'aggiudicatario) il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità

e relative opere necessarie alla sua regolarizzazione edilizia attraverso il

parere favorevole da parte del comune di Anzola dell'Emilia sulla

effettiva legittimità della sanatoria per le opere abusive realizzate

all'interno dell'unità immobiliare , nel rispetto dei parametri urbanistici ed

edilizi per un importo presunto all'attualità di circa Euro 12.000,00

comprensivo di oblazione oneri amministrativi ed oneri tecnici (compresi

la progettazione strutturale delle opere ed il relativo collaudo) . Resta

inteso che qualora il comune non proceda al rilascio della concessione in

sanatoria , l'aggiudicatario dovrà procedere sempre a propria cura e spese

al ripristino dello status quo ante gli abusi stessi , ciò di conseguenza :

Euro 117.216,00 - Euro 12.000,00 = Euro 105.216,00 Valore arrotondato

per difetto ad Euro 105.000,00

In caso di vendita all'asta dell'intero bene la scrivente ha determinato il

valore della **piena proprietà** della porzione di fabbricato urbano costituita

da un appartamento al piano secondo , con annessa cantina al piano

seminterrato ed un vano autorimessa al piano terra , *applicando una*

riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato della quota causa

la mancanza di garanzia per vizi , l'indivisibilità del bene allo stato

attuale, oltre al fine specifico che guida la stima.

Il tecnico stimatore ha proceduto per migliorare l'appetibilità del bene stesso e rendere più competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene con percentuale del 20% ciò con le seguenti risultanze :

Euro 105.000,00 x 20%= Euro 21.000,00

Euro 105.000,00 - Euro 21.000,00 = Euro 84.000,00

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'ausiliario del giudice , con criterio sintetico . Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari 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 la 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".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

Patrizia Bergonzoni
Architetto

19 di 19

PARI A EURO 84.000,00 (Ottantaquattromila virgola zero zero)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario .

Con Osservanza

Bologna li 18 luglio 2011

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Patrizia Bergonzoni)