

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 233/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 26.06.2023

PREMESSA

Ore 9.00

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 4 in data 13.10.2022, Reg. Gen. 52940 Part. 37581, è stata pignorata ai Sig.ri

Esecutati la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di BARICELLA (BO):

○ Foglio 58, Mapp. 14, sub 2 graffato sub 5 (corte esclusiva), Categoria

A/4, Consistenza 10 vani, via Savena Vecchia 63;

○ Foglio 58, Mapp. 14, sub 3, Categoria D/10, via Savena Vecchia 63;

- Foglio 58, Mapp. 14, sub 4 graffato sub 6 (corte esclusiva), Categoria

C/6, via Savena Vecchia 63;

- Foglio 58, Mapp. 62, Terreno, Consistenza 10 aree;

- Foglio 58, Mapp. 66, Terreno, Consistenza 23 aree;

- Foglio 58, Mapp. 14, Ente urbano BCNC, Consistenza 1 ettari 21

aree 72 centiare;

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di complesso immobiliare colonico-agricolo
costituito da più corpi di fabbricato e terreni di seguito descritti:

1. porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in

appartamento posto ai piani terra e primo, così composta:

al piano terra, ingresso, soggiorno, locali di servizio, camera e
cantina;

al piano primo due disimpegni, quattro camere, una cucina ed un
bagno;

una piccola costruzione, separata, adibita a forno e pollaio;

2. porzione di fabbricato ad uso agricolo, così composta:

a piano terra stalla, porticato e cantina;

al piano primo un fienile;

e in un edificio separato:

a piano terra due rimesse;

al piano primo due depositi;

3. fabbricato ad uso rimessa – magazzino composto da un vano a piano

terra.

4. tre appezzamenti di terreno consistenti in:

terreno circostante i fabbricati;

e due strisce di terreno che collegano il complesso immobiliare sopra descritto alla strada comunale.

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Baricella (BO) in via Savena Vecchia 262/1, loc. San Gabriele - Mondonuovo, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa 277,64 mq (p. terra e primo), della stalla e fienile 257,62 mq (p. terra e primo), della rimessa agricola 187,86 mq (p. terra e primo), del pollaio 39,55 mq (p. terra e primo), della rimessa-magazzino 83,87 mq e dei terreni 15.506 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO) beni intestati a:

1. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

2. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO):

○ Foglio 58, Mapp. 14, sub 2 e sub 5 (corte esclusiva), Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 10 vani, Sup. Cat. 283 mq, via Savena Vecchia 262/1, Rend. € 315,04 (abitazione);

○ Foglio 58, Mapp. 14, sub 3, Categoria D/10, via Savena Vecchia 262/1, Rend. € 640,00 (fabbricato agricolo);

○ Foglio 58, Mapp. 14, sub 4 e sub 6 (corte esclusiva), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 mq, via Savena Vecchia 262/1, Rend. €

260,29 (rimessa-magazzino);

○ Foglio 58, Mapp. 62, seminativo, classe 2, Consistenza 10 aree 21

centiare, redd. dominicale € 10,89. redd. agrario € 4,48;

○ Foglio 58, Mapp. 66, seminativo, classe 3, Consistenza 23 aree 13

centiare, redd. dominicale € 18,04, redd. agrario € 9,56;

○ Foglio 58, Mapp. 14, Ente Urbano BCNC, Consistenza 1 ettari 21

aree 72 centiare.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta non corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per una diversa distribuzione interna e per l'indicazione di altezze interne difformi; inoltre il sub 4 è stato costruito con Licenza Edilizia per uso magazzino, non in categoria C/6 – rimessa – come viene indicato negli elaborati catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: non ci sono parti comuni a fabbricati o aree esterne che non appartengano al lotto periziato.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante, rep. N. 32831/17629 del 10.12.2007, trascritto a Bologna il 08.01.2008 ai nn.943/597 ed in particolare la servitù di passaggio pedonale e con veicoli in genere a favore della finitima proprietà, e come pervenuti in forza dei rogiti di provenienza a ministero del Notaio rogante in data 03/12/1959 rep.n. 3897/2754, registrato a Bologna il 12/12/1959 al n. 7071 e trascritto il 14/12/1959 art. 13577, in particolare [...] *il diritto di passaggio pedonale e*

con veicoli in genere sulla carreggiata che si diparte dalla strada comunale Savena Vecchia, attraversa la corte colonica del fondo "Marsiglia" e raggiunge quella del fondo compravenduto. Tale carreggiata dovrà avere la larghezza costante non inferiore a metri 5. L'acquirente dichiara di essere a conoscenza degli analoghi diritti di passaggio sulla cavedagna in prosecuzione della carreggiata suddetta nei tratti AB, BD [...] a favore del sig. [...]; tale cavedagna dovrà avere la larghezza costante non inferiore a 5 metri e pertanto l'acquirente si obbliga di adibire a tale uso le strisce di terreno interessate in tale careggiata e cavedagna. L'acquirente si assume l'onere della manutenzione della carreggiata e della cavedagna suddetta in ragione della superficie di terreno da essa acquistata. La parte venditrice si riserva [...] il diritto di passaggio pedonale e con veicoli in genere sulla carreggiata e cavedagna di cui sopra. L'attuale rete degli scoli di cui è servito anche il podere compravenduto dovrà rimanere inalterata e l'acquirente si obbliga di provvedere alla manutenzione dei tratti acquistati [...], in data 25/11/1964 n. ro 5957/4472, registrato a Bologna il 10/12/1964 al n.ro 6588 e trascritto il 27 /11/1964 art. 14710, nonché in data 21/12/1964 n.ro 5994/4504, registrato a Bologna il 08/01/1965 al n.ro 261 e trascritto il 20/01/1965 art. 876, in particolare [...] l'acquirente dichiara che adibirà la strisci di terreno acquistato [ora part. 62 n.d.r.] principalmente per costruire uno stradello della larghezza di metri 4 e ai venditori si riservano [...] il diritto di passaggio pedonale e con veicoli in genere, nonché diritto di installarvi condutture aeree e sotterranee quali a modo di esempio per acquedotto, gasdotto, fognature e linee elettriche e telefoniche. L'acquirente dal canto suo concede ai sig.ri [...] analoghi diritti di passaggio e

condutture sull'altra parte di stradello di proprietà dell'acquirente medesima che è il prolungamento del tratto che verrà costruito sulla striscia di terreno [ora part. 66 n.d.r.] come sopra acquistata, fino a raggiungere la via Camerone che è comunale. Le spese per la costruzione dello stradello sono a carico della dott. [...], mentre le spese di manutenzione tanto ordinaria che straordinaria saranno sostenute in parti proporzionali alla larghezza dei tratti ora [...] ora [...].

Il tutto come appare nelle copie degli atti notarili di seguito allegati.

VINCOLI E ONERI

Il complesso immobiliare è sottoposto a vincoli per le parti sopracitate.

CONFINI

Altre proprietà, strada comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

2. ESECUTATO – **proprietà per 1/2;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante da Bologna, rep. N. 32831/17629 del 10.12.2007, trascritto a Bologna il 08.01.2008 ai nn.943/597, la promissaria, cedeva e vendeva la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari *“Complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbricato posto in Comune di Baricella Via Savena Vecchia n.ro 63 con accesso dalla via Camerone costituito da appartamento ap piano terreno e primo con corte esclusiva, deposito al piano terreno e primo, autorimessa con corte esclusiva, nonché strada privata di accesso ...”*, ai sigg. esecutati

“che pro indiviso in ragione i una metà ciascuno, accettano ed acquistano non parenti in linea retta e non coniugi le parti tra loro”. e divengono attuali ed esclusivi proprietari.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

I Sig.ri esegutati, dichiaravano di essere liberi da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici, sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 08/01/2008 – NN 944/243 per euro 480.000,00 (quattrocentottantamila,00), a garanzia del mutuo fondiario di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila,00) di cui al rogito del rogante n Repertorio 32832/17630 del 10/12/2007, contro il sigg. esegutati.

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.
Il tutto come appare, nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il complesso immobiliare oggetto di procedura ha costruzione precedente il 1 settembre 1967 per quanto riguarda l'abitazione (sub 2) e

l'annesso agricolo (sub 3), mentre è successiva la costruzione dell'edificio

rimessa – magazzino (sub 4); sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi

negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella (BO):

- Licenza per esecuzione di lavori edili N. 49/1968 rilasciata dal Comune di Baricella (BO) il 01/06/1968;

e le seguenti planimetrie e mappe catastali dagli archivi dell'Ufficio delle

Entrate (Catasto) di Bologna:

- Mappa catastale di primo impianto – per legittimare l'esistenza dei subb. 2 e 3 nella conformazione planimetrica;
- Planimetrie catastali costituite nel 2007.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo edilizio disponibile per gli immobili in oggetto e le documentazioni catastali di impianto per gli immobili privi di titoli.

Abitazione e pollaio sub 2

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato indicato in planimetria catastale per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato stesso.

Annessi agricoli sub 3

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato indicato in planimetria catastale per una diversa distribuzione interna della stalla, per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato stesso.

Rimessa - magazzino sub 4

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato legittimato dal titolo edilizio per la presenza di una porta ad accesso non presente nel titolo e per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nel

titolo stesso.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26/04/2023, codice identificativo 03563-430863-2023, valevole fino al giorno 26/04/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato dai sig.ri esegutati ed il loro fratello.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un complesso immobiliare colonico-agricolo costituito da più corpi di fabbricato di seguito descritti:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
- una piccola costruzione, separata, adibita a forno e pollaio;
- porzione di fabbricato ad uso agricolo;
- ulteriore fabbricato ad uso agricolo;
- fabbricato ad uso rimessa – magazzino;

- tre appezzamenti di terreno.

L'abitazione - sub 2

La porzione dell'edificio interessata dall'abitazione è stata edificata con struttura portante in muratura, con finitura ad intonaco ormai in forte degrado, solai intermedi in legno; il tetto è a falde inclinate a struttura lignea e finitura in coppi. Lo stato di conservazione è di avanzata usura al limite della collabenza.

La distribuzione interna prevede al piano terra, ingresso, soggiorno, locali di servizio, camera e cantina e, al piano primo raggiungibile con una scala interna in laterizio, due disimpegni, quattro camere, una cucina ed un bagno.

Il grado delle finiture dell'abitazione, ove presenti, è estremamente scarso, in alcuni locali lo stato è al grezzo:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco o pastello con evidenti segni di usura, umidità e distacchi.
- Pavimento del bagno in mattonelle di ceramica con evidenti segni di usura.
- Pavimento altri locali in cementine, mattoni di laterizio o in laminato riportato in due camere con evidenti segni di usura e distacchi.
- Rivestimento ceramico nel bagno con evidenti segni di usura e distacchi.
- Porte interne in legno e ferramenta ottonata, con evidenti segni di usura.
- Serramenti esterni in alluminio o legno e vetro singolo, molto usurati.
- Oscuranti, ove presenti, con scuri di legno molto usurati.

○ Bancali delle finestre e soglie, ove presenti, in cemento.

○ Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata, con evidenti segni di usura.

○ Impianto di riscaldamento non presente e per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico non funzionante, posto nel bagno.

○ Impianto elettrico, in parte sotto traccia, in parte a vista, non a norma ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

○ L'immobile non è dotato di acqua corrente in quanto è stato chiuso l'allaccio al pubblico acquedotto.

Il fabbricato del pollaio e forno è un piccolo edificio in muratura a vista, in parte a due piani, senza alcun genere di impianto e finitura e con la copertura parzialmente crollata.

Gli edifici agricoli - sub 3

La porzione dell'edificio interessato dalla stalla e fienile è stata edificata con struttura portante in muratura, in parte crollata, con finitura ad intonaco ormai in forte degrado, solai intermedi a volte in laterizio; il tetto è a falde inclinate a struttura lignea e finitura in coppi, in parte crollato. Lo stato di conservazione è di avanzata usura al limite della collabenza.

La distribuzione interna prevede a piano terra stalla, porticato e cantina e al piano primo, raggiungibile da una botola interna o dall'esterno, dal portico, un fienile.

Il grado delle finiture, ove presenti, è estremamente scarso, in alcuni locali lo stato è al grezzo:

○ Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco

o pastello con evidenti segni di usura, umidità e distacchi.

o Pavimento in mattoni di laterizio con evidenti segni di usura e distacchi.

o Serramenti esterni, ove presenti, in ferro o legno, molto usurati.

o Impianto di riscaldamento non presente.

o Impianto elettrico, non riscontrato.

o L'immobile non è dotato di acqua corrente in quanto è stato chiuso l'allaccio al pubblico acquedotto.

Dirimpetto al porticato, sul bordo del confine di nord ovest è presente

il secondo edificio agricolo, edificato con struttura portante in muratura, in parte crollata, con finitura ad intonaco ormai in forte degrado, solai

intermedi parte in legno e parte in laterocemeneto; il tetto è a falde inclinate

a struttura lignea e finitura in coppi, in parte crollato. Lo stato di

conservazione è di avanzata usura al limite della collabenza. La distribuzione

interna prevede a piano terra due rimesse – magazzini e al piano primo due depositi accessibili dall'esterno.

Il grado delle finiture, ove presenti, è estremamente scarso, in alcuni

locali lo stato è al grezzo:

o Pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco con evidenti segni di usura, umidità e distacchi.

o Pavimento, ove presente, in lastre di cemento con evidenti segni di usura e distacchi.

o Serramenti esterni, ove presenti, in ferro o legno, molto usurati.

o Impianti non presenti.

L'edificio ad uso rimessa – magazzino - sub 4

L'edificio interessato dalla rimessa - magazzino è stato edificato con

struttura portante in muratura, con finitura ad intonaco ormai in forte degrado, con il tetto è a volte con struttura laterocementizia e finitura in coppi, in parte crollati. Lo stato di conservazione è di avanzata usura.

La distribuzione interna prevede un unico locale al piano terra.

Il grado delle finiture, ove presenti, è estremamente scarso:

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco con evidenti segni di usura, umidità e distacchi.
- Pavimento in cemento con evidenti segni di usura e distacchi.
- Serramenti esterni in ferro, molto usurati.
- Impianti non presenti.

E 'presente un pozzo con struttura in laterizio, posto sull'lato sinistro dell'ingresso al complesso immobiliare

Lo stato di manutenzione è estremamente scarso e gli immobili sono al limite della collabenza.

Il terreno della corte dei fabbricati – particella 14

Il terreno che circonda gli edifici del complesso è frazionato catastalmente in 3 subalterni – si veda elaborato planimetrico allegato:

il sub 1, Bene Comune non Censibile;

il sub 5, corte esclusiva del sub 2 (abitazione e pollaio);

il sub 6, corte esclusiva del sub 4 (rimessa – magazzino).

Il terreno si presenta ricoperto di vegetazione spontanea, in alcuni tratti di difficile percorribilità e lo stato manutentivo è estremamente scarso.

I terreni che collegano il complesso alla strada comunale – particelle 62 e 66

Le strisce di terreno che collegano il complesso immobiliare alla via

Comunale Camerone sono costituite da uno stradello sterrato, a carreggiata singola e inghiaiato per le sole due porzioni centrali, per favorire lo scorrimento delle ruote; sulla via Camerone è presente una sbarra di accesso chiusa ed arretrata rispetto al ciglio stradale; lo stato manutentivo è estremamente scarso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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, integrato con le indicazioni della UNI 10750. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobile</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione sub 2</u>	100 %	277,64 ca	277,64
<u>Pollai sub 2</u>	30%	39,55 ca	11,87

<u>Stalla sub3</u>	60 %	128,81 ca	77,29
<u>Fienile sub3</u>	50%	128,81 ca	64,41
<u>Portico sub3</u>	30%	47,20 ca	14,16
<u>Ed. agric. sub 3</u>	60 %	187,86 ca	112,72
<u>Rim.-mag. sub 4</u>	60 %	83,87 ca	50,32
<i>TOTALE</i>			608,39
<u>Terreno part. 14</u>	100%	12.172 (*)	12.172,00
<u>Terreno part. 62</u>	100%	1021 (*)	1021,00
<u>Terreno part. 66</u>	100%	2313 (*)	2313,00
<i>TOTALE</i>			15.506,00

(*) *superfici catastali*

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà**, trattasi di complesso immobiliare colonico-agricolo. L'immobile è sito nel Comune di Baricella (BO) in via Savena Vecchia 262/1, loc. San Gabriele - Mondonuovo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli eventuali costi di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Tenuto conte dell'attuale congiuntura economica negativa, dello stato

manutentivo estremamente scarso, il valore a metro quadro degli immobili considerato è di €/mq 250,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immobilabile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Immobili</u>	608,39	250,00 €	152.191,23 €
<u>Terreni</u>	15.506	A corpo	23.000,00 €
Valore Totale			175.191,23 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			175.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 175.000,00

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA € 145.000,00

(Euro centoquarantacinquemila/00)

* * *

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; **IL CONSULENTE TECNICO**

Bologna (BO), 11.05.2023

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).
- N.6 Consultazioni al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Baricella (BO) visure catastale.
- N. 3 planimetrie catastali.
- N. 1 estratto di mappa.
- N.1 mappa catastale di impianto.
- Elaborato planimetrico e Elenco subalterni.
- N. 1 Ispezione Ipotecaria.
- N. 3 Elaborati di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- 3 Atti di vendita – rogiti – precedenti.
- Relazione Notarile (copia).
- N.1 Stato di Famiglia.
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Copia dei precedenti edilizi – Concessione Edilizia.
- Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

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