

STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA
29, VIA SANTO STEFANO 40125 BOLGNA
VOCE +39.051.552223
MAIL studiominononi@gmail.com

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

* * *

N. 12/2024**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.**

* * *

Udienza 28-10-2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con

Ore 12:15

provvedimento in data 15 luglio 2024 nominava il Dott. Geom. Pierfederico

Marinoni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n.

2912, con studio a Bologna, in Via Santo Stefano n. 29, Consulente Tecnico

d'Ufficio, dandogli incarico di rispondere al seguente quesito:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui

agli art. 567 II co. c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei

registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti

eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro

intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove

tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati

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

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

pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in

virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3) effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altra proprietà;

4) elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento;

5) acquisire, ove non depositati, tutti i titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire

se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto

dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°

della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri

ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del

D.Lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.Lvo 3/3/2011

n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa

competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato

della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la

certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma

omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso

diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in

tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie

per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi

siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro

200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il

certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale.

Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte

del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: Comune, Località, Via, numero civico, scala, piano,

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

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

caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove

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

allegando se disponibili le relative certificazioni;

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

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

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

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

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto

di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

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

dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

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

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data

anteriore alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza

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

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

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

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

ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo

bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per

l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri

condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile

pignorato;

12) rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla

certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie

o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

15) allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di

eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia (BO), l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F. residenza)

- PROVENIENZA DEI BENI

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEI BENI

- 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 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 35 %.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con nota di trascrizione è stato trascritto pignoramento immobiliare relativamente alla piena proprietà sulle unità immobiliari identificate presso l'Agenzia del Territorio di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia con il Foglio 38, Mappale 348, Subalterni 3, 11, 18.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

PIENA PROPRIETA' di porzioni di fabbricato poste in Comune di Valsamoggia (BO) località Castello di Serravalle in Via Tiola n. 3017, rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 66 mq. che si sviluppa al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che collega due camere da letto di cui una matrimoniale ed un servizio igienico, si completa al piano con una loggia di 4 mq. e al piano terra da un'area urbana esclusiva di mq 14 ed un'autorimessa di commerciali 14 mq. capace di ospitare una autovettura di modeste dimensioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Bologna - Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione Castello di Serravalle – i cespiti oggetto di stima risulta identificati:

- al **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 3** – Categoria F/1 – Consistenza 14 mq – Piano T – Via Tiola;

- al **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 11** – Categoria C/6 – Classe 2[^] – Consistenza 12 mq – Sup. Catastale 13 mq – Rendita: Euro 48,34 – Piano S1 – Via Tiola;

- al **Foglio 38, Mappale 348, Sub. 18** – Categoria A/3 – Classe 2[^] – Consistenza 3,5 Vani – Sup. Catastale 61 mq – Piano 1° – Via Tiola.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e i dati catastali attuali.

L'analisi comparativa eseguita tra lo *stato attuale* (*ndc*: rilevato in sede di sopralluogo) e le *planimetrie catastali* (scheda n. 208918 del 12/07/2001) non ha evidenziato difformità. Si precisa che nella visura catastale non è presente il

numero civico relativo al fabbricato in questione.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: è prevista la comunione sulle parti comuni del fabbricato così come meglio specificato nell'atto di acquisto.

Servitù attive e passive: i beni saranno trasferiti nello stato di fatto cui attualmente si trovano, unitamente a tutte le aderenze, pertinenze, dei beni in oggetto, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale, servitù attive e passive.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli ad eccezione di quelli urbanistici.

CONFINI

Il cespite oggetto di pignoramento confina con parti comuni, beni di altra proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

I debitori esecutati risultano pieni proprietari delle u.i. oggetto di pignoramento.

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto i debitori esecutati sono divenuti proprietari delle u.i. oggetto di pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile allegata al fascicolo.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o I.V.A.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La richiesta di accesso atti effettuata tramite lo Sportello Unico Edilizia del

Comune di Valsamoggia, ha permesso, in relazione ai beni in questione, di

individuare ed acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 65 Pratica N. 7832/1999 rilasciata il 30 dicembre 1999, (per la costruzione di fabbricato condominiale residenziale);

- Concessione Edilizia a Variante N. 59 Pratica N. 11163/2001 rilasciata il 28 dicembre 2001, (per la realizzazione di alcune opere in variante rispetto la Concessione Edilizia N. 65/1999).

Dal confronto eseguito tra lo *stato attuale* e lo *stato legittimo* rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla pratica Concessione Edilizia a Variante N. 59 Pratica N. 11163/2001 rilasciata il 28 dicembre 2001 lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità delle u.i. oggetto di stima.

Dalle informazioni tecniche in tal senso ottenute non risulta presentata richiesta di Autorizzazione all'Uso – Abitabilità a fronte dell'ultimazione della costruzione del fabbricato condominiale.

Si precisa che il vigente P.S.C. (adottato con delibera del C.C. n. 9 del 20/03/2013, approvato con delibera del C.C. n. 99 del 20/12/2013) e il vigente R.U.E. (adottato con delibera del C.C. n. 10 del 20/03/2013, approvato con delibera del C.C. n. 100 del 20/12/2013) inseriscono l'area in cui sorge il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico (Art. 3.5 PTCP), Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDC n. 3267/1923, Rischio da frana U.I.E a rischio medio (Art. 2.14 PSC, Art. 6.8 PTCP), Attitudine alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche (Art. 2.15 PSC, Art. 6.9 PTCP) e Zone di particolare interessa paesaggistico – ambientale (Art. 2.32 PSC e Art. 7.3 PTCP).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliare oggetto di stima sono libere.

DESCRIZIONE DEI BENI

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sorgono all'interno del Comune di Valsamoggia in località Castello di Serravalle nella zona pre-collinare dell'Appennino Tosco-Emiliano nella zona sud-occidentale della Città Metropolitana di Bologna, trattasi di un'area caratterizzata da zone boschive, campi coltivati con insediamenti residenziali lungo le principali arterie aventi caratteristiche simili al Condominio in oggetto o fabbricati autonomi (villette singole).

Il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di stima distano circa 7 km dal centro cittadino di Castello di Serravalle, circa 3 km dal centro cittadino di Savigno, circa 48 km dal Comune di Bologna, circa 30 km dall'Aeroporto Marconi di Bologna, è infine collegata alla stazione ferroviaria di Crespellano che distano circa 18 km (tratta Bologna-Vignola).

Il comparto in cui sorge il bene di cui trattasi risulta sufficientemente appetibile sotto il profilo commerciale in quanto scarsamente dotato di infrastrutture, servizi, risulta dotato di una linea autobus su gomma che percorre la Strada Provinciali SP27 e collega la località Tolé con Bazzano che dista circa 2 km dalle u.i. oggetto di pignoramento.

La zona è parzialmente urbanizzata, caratterizzata da fabbricati residenziali di modeste dimensioni a 2/3 piani fuori terra che si configurano come fabbricato in condominio analoghi a quello che comprende l'u.i. in oggetto, lungo le strade principali sono presenti altresì costruzioni per attività agricola e aziende agricole che operano nelle adiacenti aree coltivabili confinanti con zone

calanchive.

Il condominio che comprende le u.i. oggetto di stima risulta, collegato alla pubblica via Tiola tramite percorsi pedonali (marciapiedi) ed un corsello carraio privata di ingresso che consente l'ingresso ad autoveicoli per accedere all'area carrabile condominiale posta sul retro del fabbricato per via del declivio del terreno. E' presente sul fronte principale del fabbricato l'ingresso condominiale tramite cancelletto metallico, oltre ad aiuole ed alberature è altresì presente un parcheggio pubblico che consente la sosta a n. 6 veicoli.

La costruzione in condominio si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da vano scale interno: il piano seminterrato è destinato ad autorimesse, mentre i due piani soprastanti sono destinati a civile abitazione con n. 6 u.i. abitative complessive; lo sviluppo planimetrico dell'edificio è rettangolare regolare è realizzato in struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, è dotato di una copertura a falde inclinate in soletta di c.a. con sovrastante manto in coppi, esternamente i prospetti del fabbricato sono a faccia vista, tutte le finestre e porte finestre del fabbricato presentano scuretti in legno, le parti comuni del fabbricato (disimpegno comune vano scale e la scala) sono rivestite in graniglia di marmo, le pareti del vano scale sono tinteggiate di colore bianco.

La porzione immobiliare a civile abitazione è posta al piano primo e presenta una superficie commerciale di 66 mq. composto da ingresso diretto nel soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno che collega la zona notte composta da n. 2 camere da letto (di cui una matrimoniale) ed un servizio igienico, si completa al piano da una loggia di 4 mq, è altresì presente un'area urbana ricavata nel cortile condominiale pavimentato in betonelle di cemento di circa 14 mq ed infine da un locale ad uso autorimessa di commerciali 14 mq.

L'altezza interna sia dell'u.i. residenziale è pari a circa 280 cm, mentre

l'autorimessa presenta un'altezza di 250 cm circa.

Per quanto concerne il giudizio generale sulle parti comuni del fabbricato lo scrivente segnala un sufficiente stato manutentivo.

Le finiture interne all'abitazione sono rappresentate da:

- pareti intonacate e tinteggiate civilmente colore bianco nel soggiorno e nelle camere da letto sono presenti pareti tinteggiate con colori differenti;

- pavimenti in grès-ceramico;

- angolo cottura rivestito parzialmente con piastrelle di grès-ceramico sprovvisto di arredo, se non parziale da considerarsi masserizia;

- servizio igienico rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica (color grigio), dotati degli elementi sanitari di corredo wc, bidet, piatto doccia sprovvisto di box doccia, mobile lavabo;

- porte interne in legno naturale con maniglie color ottone;

- serramenti esterni alle finestre in legno dotati di vetrocamera, con scuretti esterni in legno (che necessitano di manutenzione per via di una mancata conservazione nel tempo);

- impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale a gas metano posta nell'angolo cottura del soggiorno, radiatori in tutti i locali;

- impianto elettrico dotato di quadro elettrico con magneto-termico, salvavita, interruttore generale e interruttori predisposti e divisi per linee prese e linee luci, ogni locale è dotato di punti luce e prese con interruttori, pulsanti bianchi e mostrine color alluminio, non è stata reperita alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto in questione.

Il locale ad uso autorimessa, raggiungibile tramite il vano scale comune,

presenta finiture atte all'utilizzo di tale locale: porta basculante di accesso in

lamiera (che necessita di manutenzione), pareti e soffitto tinteggiati, pavimenti

in grès-ceramico colore grigio, illuminazione a soffitto.

In generale le unità immobiliari in oggetto presentano uno scarso stato di

conservazione derivato da una scarsa manutenzione e da masserizie accatastate

all'interno della unità.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR

23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle

tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per

la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

muri interni e perimetrali fino a 50 cm. di spessore, dei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm. di spessore;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq., di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani

principali;

- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con questi.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Le superfici accessorie sono calcolate al netto delle murature.

Il locale ad uso autorimessa e l'area urbana sono state calcolate a corpo.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	66,00	1,00	66,00
Loggia	4,00	0,33	1,00
Totale superficie commerciale (in tondo)			mq. 67,00
Area Urbana, posto auto (a corpo) 14			14,00
Autorimessa (a corpo) 14			14,00

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, un'area urbana ed un'autorimessa, il tutto posto in Comune di Valsamoggia località Castello di Serravalle.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP), il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

diritto di superficie sui beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura,**

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

necessità della necessità di adeguare gli impianti tecnologici ora presenti non

conformi alla normativa vigente, oltre la necessità della regolarizzazione di

piccole difformità interne e considerando che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI:

Abitazione 67,00 mq x 1.200,00 €/mq = euro 80.400,00

Autorimessa (a corpo) = euro 12.000,00

Area urbana (a corpo) = euro 4.000,00

TOTALE = euro 96.400,00

Percentuale di abbattimento 15 %

Valore euro 81.940,00

VALORE A BASE D'ASTA in tondo euro 82.000,00

(euro ottantaduemila/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.

Bologna, 27 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni

Iscritto con il n. 2912 al Collegio
dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Bologna

Allegati:

- 1) planimetria catastale (abitazione);
- 2) planimetria catastale (garage);
- 3) documentazione fotografica;
- 4) attestato di prestazione energetica.