

STUDIO MARINONI

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

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

* * *

N. 105/2024**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.**

* * *

Udienza 13-01-2025

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

Ore 09:40

provvedimento in data 09 ottobre 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 Grizzana Morandi (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 Grizzana Morandi con il Foglio 1, Mappale 211, Subalterni 19, 28.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

PIENA PROPRIETA' di porzioni di fabbricato poste in Comune di Grizzana

Morandi (BO) località Pioppe di Salvaro in Via della Resistenza n. 2,

rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 44 mq.

che si sviluppa al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo

cottura, un disimpegno che collega una camera da letto matrimoniale ed un

servizio igienico, si completa al piano con una loggia di 6 mq. e al piano

interrato da un locale ad uso cantina di mq 7 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 Grizzana Morandi – i cespiti oggetto di stima

risultano identificati:

- al **Foglio 1, Mappale 211, Sub. 19** – Categoria A/3 – Classe 2[^]–

Consistenza 3,0 Vani – Sup. Catastale 52 mq – Piano S1-1° – Via delle

Pioppe;

- al **Foglio 1, Mappale 211, Sub. 28** – Categoria C/6 – Classe 2[^] –

Consistenza 14 mq – Sup. Catastale 14 mq – Rendita: Euro 41,21 – Piano

S1 – Via delle Pioppe;

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* (schede n. 8087 e n. 8095 del 28/02/1984)

non hanno evidenziato difformità. Si precisa che nella visura catastale non è

presente il numero civico relativo al fabbricato che comprende le u.i. in

questione e che la strada pubblica corretta è “Via della Resistenza” e non “Via delle Pioppe”, per correggere l’attuale intestazione si precisa che è possibile presentare istanza di correzione presso portale Contact center dell’Agenzia delle Entrate inserendo i dati corretti.

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

I cespiti oggetto di pignoramento confinano con parti comuni, beni di altra proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il debitore esecutato risulta proprietario degli immobili in questione per l’intera proprietà in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto il debitore esecutato diveniva proprietario degli immobili in questione per l’intera proprietà.

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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grizzana Morandi, ha permesso, in relazione ai beni in questione, di individuare ed acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. 2746/81 N. 22 rilasciata il 09/09/1981, (per la costruzione del fabbricato residenziale);
- Concessione Edilizia Prot. 3292/82 N. 22/bis rilasciata il 25 gennaio 1984, (per realizzare opere in variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato residenziale);
- Concessione Edilizia Prot. 6386/83 N. 22/tris rilasciata il 30 gennaio 1984, (per realizzare opere in variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato residenziale);
- Autorizzazione all'Uso - Abitabilità Prot. 1111 N. 22 rilasciata in data 04/04/1984;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 5531 N. 84 del 16/07/2007 (per modifiche al sistema di smaltimento delle acque reflue del condominio) e conseguente rilascio di Nulla Osta per allacciamento alla rete fognaria comunale a fronte dei lavori eseguiti.

Dal confronto eseguito tra lo *stato attuale* e lo *stato legittimo* rappresentato dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica rilasciata Concessione Edilizia a Variante Prot. 6386/83 N. 22/tris del 30 gennaio 1984 lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità delle u.i. oggetto di stima, salvo minime incongruenze di rappresentazione grafica che possono rientrare nell'applicazione dell'Art. 19

bis co.1 e 1 bis della L.R. 23/2004 senza l'applicazione di sanzioni o more.

Si precisa che il vigente P.R.G. (approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 509 del 11/11/2003, aggiornato in comunione col Comune di Camugnano con delibera della Giunta Provinciale n. 81 del 10/10/2018) inseriscono l'area in cui sorge il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in: Zona B (aree edificate e/o di completamento (disciplinata dall'Art. 36), Zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale (disciplinate dall'Art. 17.2).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dal debitore esecutato che detiene l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare.

DESCRIZIONE DEI BENI

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sorgono all'interno del Comune di Grizzana Morandi (BO) in località Pioppe di Salvaro nella zona pre-collinare dell'Appennino Tosco-Emiliano nella zona meridionale della Città Metropolitana di Bologna, trattasi di un'area urbanizzata circondata da zone boschive e campi coltivati collocati nei pressi della Strada Statale N. 64 (Porrettana) a ridosso del Fiume Reno.

Il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di stima distano circa 10 km dal centro cittadino di Grizzana Morandi, circa 7 km dal centro cittadino di Vergato, circa 7 km dal centro cittadino di Marzabotto, circa 47 km dal Comune di Bologna, circa 35 km dall'Aeroporto Marconi di Bologna, è infine collegata alla stazione ferroviaria di Pioppe di Salvaro che dista circa 600 mt (tratta Bologna-Porretta Terme).

Il comparto in cui sorge il bene di cui trattasi risulta sufficientemente appetibile sotto il profilo commerciale in quanto dotato di infrastrutture, servizi, risulta

dotato di una linea autobus su gomma che percorre la Strada Statale SS64 e collega località limitrofe Vergato e Marzabotto, è collocato altresì in prossimità della stazione ferroviaria di Pioppe di Salvaro che consente il collegamento alla Città Metropolitana di Bologna o al Comune di Porretta Terme.

La zona è 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 o residenze indipendenti (villini), lungo le strade principali superata la frazione Pioppe di Salvaro 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 sorge lungo la strada pubblica via della Resistenza e presente n. 2 ingresso pedonali con scala di collegamento e cancello pedonale per l'ingresso ai n. 2 civici del Condominio, inoltre dalla strada pubblica Via della Resistenza e dalla adiacente Via Boscaiolo sono presenti n. 2 ingressi carrai che consentono l'ingresso ai veicoli per accedere al corsello carraio delle autorimesse private. Il fabbricato è circondato da aree verdi con alberature di medio fusto di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari poste al piano terra.

La costruzione in condominio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre l'interrato (al civico n. 2 di via della resistenza) e su due piani fuori terra oltre l'interrato (al civico n. 4 di via della resistenza) collegati entrambi da vano scale interno: il piano interrato è destinato a locali accessori (cantine e autorimesse), mentre i due/tre piani soprastanti sono destinati a civile abitazione con n. 3 u.i. abitative al piano; lo sviluppo planimetrico dell'edificio è rettangolare regolare e 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 intonacati e tinteggiati civilmente,

tutte le finestre e porte finestre del fabbricato presentano avvolgibili in plastica,

le parti comuni del fabbricato (disimpegno comune vano scale e la scala) sono

rivestite in 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 44 mq. da ingresso su soggiorno con angolo

cottura, un disimpegno che collega una camera da letto matrimoniale ed un

servizio igienico, si completa al piano con una loggia di 6 mq. e al piano

interrato da un locale ad uso cantina di mq 7 ed un'autorimessa di commerciali

14 mq. capace di ospitare una autovettura di modeste dimensioni.

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

presenta un'altezza di 250 cm circa e la cantina presenta un'altezza di 300 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;
- pavimenti in grès-ceramico in tutto l'appartamento;
- angolo cottura rivestito con piastrelle di grès-ceramico completo di arredo di corredo;
- servizio igienico rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica (color grigio), dotati degli elementi sanitari di corredo wc, bidet, vasca, mobile lavabo;
- porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza con blindatura;
- porte interne in legno naturale con maniglie color ottone e vetro;

- serramenti esterni alle finestre in legno dotati di vetrocamera, con avvolgibili

in plastica (si segnala lo scarso stato di manutenzione oltre la vetustà dei

serramenti in questione, un'anta della porta finestra del soggiorno angolo

cottura presenta un vetro mancante);

- impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale a gas

metano posta servizio igienico, 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 e

mostrine di colore nero, non è stata reperita alcuna documentazione

attestante la conformità dell'impianto in questione.

Il locale ad uso cantina, raggiungibile tramite il vano scale comune, presenta

finiture atte all'utilizzo di tale locale: porta in legno, pareti e soffitto tinteggiati,

pavimenti in grès-ceramico, illuminazione a soffitto.

Il locale ad uso autorimessa, avente accesso dal corsello carraio comune, non è

stato visionato (causa l'assenza del familiare in possesso delle chiavi) dallo

scrivente ad eccezione della porta basculante di accesso in lamiera (che

necessita di manutenzione) non sono state visionate le finiture interne del

locale che si presume possano essere al pari dell'autorimessa attigua di altra

proprietà che presenta, pavimenti in grès-ceramico colore grigio, illuminazione

a soffitto e pareti e soffitto tinteggiati.

In generale le unità immobiliari in oggetto presentano un sufficiente stato di

conservazione e manutenzione.

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	44,00	1,00	44,00
Loggia	6,00	0,33	2,00
Cantina	7,00	0,25	2,00
Totale superficie commerciale (in tondo)			mq. 48,00
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, che si completa di una cantina ed un'autorimessa, il tutto posto in Comune di Grizzana Morandi (BO) località Pioppe di Salvaro.

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'Agencia 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 48,00 mq x 1.200,00 €/mq =	euro	57.600,00
	Autorimessa (a corpo) =	euro	11.000,00
	TOTALE =	euro	68.600,00
	Percentuale di abbattimento		15 %
	Valore	euro	58.310,00
	VALORE A BASE D'ASTA in tondo	euro	58.000,00
	(euro cinquantottomila/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, 31 gennaio 2025		
	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;		