

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 120/22 L13**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PREMESSA**

**Udienza 23/10/2023**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**Ore 9:00**

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 10 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 trascritto a Bologna in data 22/07/2022 al N. Reg. Gen. 40132 e N. Reg. Part. 28514 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1000/1000;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO):

Foglio 38:

○ Mapp. 542, Sub. 66 – Zona Cens. - , Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 4 mq, Sup. Catastale 5 mq, Rendita 10,54 euro, via Cadriano n. 33/5, piano

S1;

○ Mapp. 542, Sub. 200 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale 14 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 218 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 219 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 224 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 225 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 226 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 227 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 228 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 229 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 234 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 236 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15

mq, Sup. Catastale 16 mq, Rendita 92,19 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 237 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 238 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 244 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 245 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 246 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 247 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

	mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 248 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 249 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 250 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 251 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 252 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 253 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 254 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 12 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	
	piano S1	
	○ Mapp. 542, Sub. 255 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12	
	mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC	

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 256 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 258 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 259 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 260 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 264 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 265 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 269 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 270 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 79,90 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 271 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 73,75 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1

○ Mapp. 542, Sub. 382 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 17

mq, Sup. Catastale 17 mq, Rendita 89,55 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 383 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 384 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 385 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 386 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 388 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 389 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

○ Mapp. 542, Sub. 390 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13

mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita 68,48 euro, via XXV Aprile n. SNC

piano T

Il tutto a favore di ...

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Considerata la natura degli immobili oggetto di procedura SI RITIENE

OPPORTUNO, AI FINI DI UNA MIGLIORE

COMMERCIALIZZAZIONE, SUDDIVIDERE I BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO IN **TREDICI LOTTI DISTINTI.**

### LOTTO 13

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso

prevalente di posto auto coperto, al piano interrato dello stabile. Il Lotto è

costituito da 2 (due) stalli per auto NON adiacenti l'uno all'altro e da una

cantina. L'immobile si trova in Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), in

via Cadriano snc; per una superficie commerciale indicativa di circa 12,00

mq. ciascuno ogni posto auto e di circa 4,00 mq la cantina.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), beni intestati

a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1000/1000;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 38:

o Mapp. 542, Sub. 66 – Zona Cens. - , Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 4

mq, Sup. Catastale 5 mq, Rendita 10,54 euro, via Cadriano n. 33/5, piano

S1;

○ Mapp. 542, Sub. 200 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 14 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1;

○ Mapp. 542, Sub. 234 – Zona Cens. - , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita 86,04 euro, via Cadriano n. SNC

piano S1;

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento NON risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: per quanto riguarda l'immobile ad uso cantina, segnalo essere annesso ad un'autorimessa adiacente in proprietà di persona estranea alla procedura esecutiva. Ogni verifica ed onere di regolarizzazione catastale o remissione in pristino è da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto anche conto che gli immobili si trovano all'interno di un condominio costituito.

**Servitù attive e passive**: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Segnalo inoltre dall'elaborato planimetrico del Foglio 38 Mappale 542 e relativo elenco subalterni:

- Sub. 21: B.C.N.C. PORTICO, CORSELLI COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

- Sub. 22: B.C.N.C. RAMPE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

- Sub. 27: B.C.N.C. ATRIO SCALE COMUNI AI SUBALTERNI 434, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 437

- Sub. 28: B.C.N.C. ATRIO SCALE, SCALE COMUNI AI SUBALTERNI 20, 32, 33, 34, 415, 416

- Sub. 29: B.C.N.C. ATRIO SCALE, SCALE COMUNI AI SUBALTERNI 36, 38, 39, 40, 41, 436,437

- Sub. 30: B.C.N.C. ATRIO SCALE, SCALE COMUNI AI SUBALTERNI 32, 33, 34, 36, 38, 46, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 66, 414, 417.

- Sub. 65: B.C.N.C. CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI 32, 33, 34, 36, 38, 39, 46, 50, 51, 56, 57, 58, 66, 414, 417

- Sub. 76: B.C.N.C. CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI 435, 48, 52, 53, 54, 55, 61, 62, 436, 43

- Sub. 103: B.C.N.C. CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI 40, 41, 60, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108.

- Sub. 170: B.C.N.C. CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 189.

- Sub. 209: B.C.N.C. CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI 19, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217

- Sub. 274: BCNC RAMPA E TERRAZZO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA C

- Sub. 275: BCNC ATRIO SCALA, CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA C

- Sub. 283: BCNC GIARDINO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA

## SCALA C

- Sub. 284: BCNC CORTILE COMUNE AI SUBALTERNI 285- 288.

- Sub. 289: BCNC ATRIO SCALE CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA A

- Sub. 292: BCNC ATRIO SCALE CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA B

- Sub. 297: BCNC SCALE ATRIO CORRIDOIO COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA D

- Sub. 300: BCNC PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE SCALE A-B-C-D-E-F-G-H.

- Sub. 303: BCNC TERRAZZA COMUNE AI SUBALTERNI DELLA SCALA C

- Sub. 312: BCNC LOGGIA COMUNE AI SUBALTERNI 310-311

- Sub. 328: BCNC LOGGIA COMUNE AI SUBALTERNI 326-327

- Sub. 344: BCNC CAMMINAMENTO COMUNE AI SUBB. 338, 340, 341, 342, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357

- Sub. 358: BCNC VANO SCALE COMUNE AI SUBB. 338, 340, 341, 342, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357

- Sub. 429: B.C.N.C. A TUTTI I SUB DELLE SCALE A-B-C-D-E-F-G-H-M-N1-N2 (LOCALE POMPE ANTINCENDIO)

### VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

### CONFINI

Muri perimetrali esterni del fabbricato, eventuali parti comuni dello

stabile, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

### PROPRIETÀ

Il Lotto oggetto di stima risulta in proprietà di:

- ..., **la proprietà per la quota di 1000/1000;**

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita stipulato a ministero del notaio ... in data 16/09/2004 numero 6788/2463 di repertorio e raccolta, trascritto a Bologna il 18/09/2004 ai numeri 33152/46773, per acquisto fattone dalla Società ... con sede a Bologna.
- Successivamente Con Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale stipulato dal notaio ... in data 10/04/2015 numero 25725 di repertorio - non trascritto – con il quale la società ... variava la ragione sociale in ... (Atto NON trascritto)

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

#### TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato;
2. **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Bologna il 29/01/2013 ai numeri 2653/3924, a favore di ...

#### ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bologna il 12/05/2003 ai numeri di

iscrizione 5326/22944, a garanzia di mutuo fondiario e a favore di ...

2. **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bologna il 30/06/2003 ai numeri di

iscrizione 7575/31787, a garanzia di mutuo fondiario a favore di ...

### **REGIME FISCALE**

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi presentata il 30/05/2023 al Prot. N. 9546, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

○ Concessione Edilizia N. 2991 rilasciata il 01/08/2003, a seguito della domanda presentata il 22/10/2002 al Prot. N. 20164 per la realizzazione di tre fabbricati ad uso promiscuo,

○ Voltura del permesso di costruire di cui al punto precedente rilasciato il 09/11/2005 al Prot. N. 23878, a seguito della richiesta presentata il 06/11/2004 al Prot. N. 22148, a favore del soggetto esecutato,

○ Denuncia di Inizio Attività N. 632 depositata il 29/11/2005 al Prot. N. 25248 per varianti in corso d'opera e fine lavori relativa protocollata il 05/04/2007 al N. 6124,

○ Denuncia di Inizio Attività N. 729 depositata il 16/05/2006 al Prot. N.

10778 per varianti in corso d'opera e fine lavori relativa protocollata il

05/04/2007 al N. 6122,

- Denuncia di Inizio Attività N. 788 depositata il 08/07/2006 al Prot. N. 16694 per varianti in corso d'opera e fine lavori relativa protocollata il

05/04/2007 al N. 6125,

- Richiesta di Conformità Edilizia ed Agibilità depositata il 12/07/2007 al Prot. N. 12357,

- Denuncia di Inizio Attività N. 1086 depositata il 18/09/2007 al Prot. N. 15951 per modifiche interne al piano interrato.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione, evidenzio che la cantina non risulta accessibile dalle parti comuni del fabbricato, ma solo tramite una proprietà terza alla procedura: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale difformità fra lo stato assentito e quello rilevato: come precedentemente indicato però, sottolineo che la cantina in oggetto è risultata in realtà annessa ad un garage in proprietà estranea alla procedura. Lo stato legittimo dei luoghi è, in verità, analogo a quanto riportato sugli elaborati grafici di concessione (rif. DIA Prot. N. 15951), ma sarà cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario, accertarsi dell'effettiva situazione legittima tramite un rilievo accurato anche delle proprietà limitrofe e, in virtù della difformità rappresentata al catasto, procedere ad una regolarizzazione o remissione in pristino dei luoghi.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di immobili che non necessitano di APE in caso di alienazione.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lotto da intendersi libero al decreto di trasferimento, ad eccezione della cantina, per la quale ritengo necessario eseguire ulteriori accertamenti a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Granarolo nell'Emilia (BO), in via Cadriano snc.

Lo stabile di cui il lotto è parte è stato realizzato con struttura portante di tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte costituita da elementi intonacati e tinteggiati. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura realizzata con struttura analoga, con manto superficiale probabilmente in pannelli sandwich prefabbricati.

Il fabbricato è costituito da più piani fuori terra ad uso promiscuo, residenziale e commerciale ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani, è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è composto da una porzione di detto fabbricato ad uso posto auto scoperto ubicato al terra dello stabile ed a sua volta costituito da **2 (due)** stalli NON adiacenti l'uno all'altro ed un immobile ad

uso cantina, attualmente annesso ad un'autorimessa adiacente di proprietà

terza alla procedura esecutiva.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi normali:

- Stalli delimitati a terra tramite linee verniciate (ormai scarsamente visibili),

- Pavimentazione in battuto di cemento levigato,

- Laddove presenti, le pareti di delimitazione sono in cemento a vista o in mattoni di conglomerato cementizio

- Accesso carrabile al piano interrato tramite cancelli ad apertura automatizzata.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Premessa: 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. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali

associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di

esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Posto auto singolo ca. mq 12,00

Cantina ca. mq 4,00

**I Posti auto in oggetto sono 2 (due) NON adiacenti l'uno all'altro.**

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione Posto Auto, ubicato in Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), in via XXV Aprile snc.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore commerciale di ogni singolo posto auto è stato individuato in circa 1.500,00 €, pertanto, la cantina è stata valorizzata a corpo per complessivi

500,00 €, quindi:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 3.500,00 €

Percentuale di abbattimento 10 % circa

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 3.000,00**

**(Euro tre mila /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, 22/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile ventennale (copia)

**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)