

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. 151/2025**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.**

* * *

Udienza 23-02-2026

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

Ore 10:00

provvedimento in data 25 settembre 2025 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 Gaggio Montano (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 trascritta 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 Gaggio Montano con il Foglio 11, Mappale 132, Subalterni 2 e 5, e con il Foglio 11, Mappale 377, Subalterno 2 e al Catasto Terreni del Comune di Gaggio

Montano con il Foglio 11, Mappale 470 e 475.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

PIENA PROPRIETA' di porzione di fabbricato posta in Comune di Gaggio

Montano (BO) località Palazzo D'Affrico in Via Palazzo D'Affrico n. 47,

rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 66 mq.

che si sviluppa al piano terra composto da ingresso su soggiorno e una camera

da letto matrimoniale oltre un disimpegno che collega una camera da letto

singola, la cucina ed un servizio igienico, si completa al piano interrato da un

locale deposito (legnaia) di 8 mq.; esternamente sono presenti n. 2 aree urbane

di complessivi catastali 354 mq. ed infine n. 2 piccoli appezzamenti di terreno

agricolo di 59 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Bologna - Catasto

Fabbricati del Comune di Gaggio Montano – le unità urbane oggetto di stima

risultano identificate:

- al **Foglio 11, Mappale 132, Sub. 2** – Categoria A/3 – Classe 3[^]–

Consistenza 5,0 Vani – Sup. Catastale 74 mq – Piano T – Via Palazzo n. 25;

- al **Foglio 11, Mappale 377, Sub. 2** – Categoria F/1 – Consistenza 22 mq –

Via Palazzo SNC;

- al **Foglio 11, Mappale 132, Sub. 5** – Categoria F/1 – Consistenza 332 mq

–Via Palazzo SNC;

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Bologna - Catasto Terreni

del Comune di Gaggio Montano – gli appezzamenti oggetto di stima risultano

identificati:

- al **Foglio 11, Mappale 470** – Seminativo Arborato – Classe 3[^] –

Consistenza 6 mq – R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;

- al **Foglio 11, Mappale 475** – Castagneto Frutteto – Classe 3[^] –

Consistenza 53 mq – R.D. Euro 0,04 – R.A. Euro 0,01.

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* non ha evidenziato difformità. Si precisa

che nella visura catastale è presente un numero civico errato (n. 25) in luogo di quanto accertato in loco (n. 47 corretto), per correggere il numero civico della

U.I. in questione si precisa che è possibile presentare istanza di correzione presso portale Contact center dell'Agenda 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, ragioni salvo altri.

PROPRIETÀ

Il debitore esecutato risulta proprietario degli immobili in questione per l'intera proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto il debitore esecutato diveniva proprietario degli immobili in questione per l'intera proprietà. Al tempo dell'acquisto il debitore esecutato si dichiarava libero da vincoli matrimoniali.

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 Gaggio Montano, ha permesso, in relazione ai beni in questione, di individuare ed acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 99 Pratica N. 99 rilasciata il 20/05/2021, (per la regolarizzazione di ampliamento fabbricato, costruzione servizi igienici e cambio di destinazione fabbricato da rurale ad urbano) con contestuale rilascio di Autorizzazione di Abitabilità;

Precisando che il fabbricato risulta ante 1967 e che non è stato reperito alcun documento di Licenza di Costruzione (giacché già fabbricato rurale), lo scrivente dichiara che dal confronto eseguito tra lo *stato attuale* e lo *stato legittimo* rappresentato dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica rilasciata

Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 99 Pratica N. 99 rilasciata il

20/05/2021 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.S.C. Variante n. 2-2016 inserisce il fabbricato che

comprende le u.i. oggetto di pignoramento in : Zona ACS centri storici

(disciplinata dall'Art. A-7), Territorio Rurale : ambiti agricoli di interesse

paesaggistico (disciplinato dall'Art. A-20), Fascia di rispetto stradale, Tutela dei

corpi idrici sotterranei: rocce e-magazzino (disciplinato dall'Art. A-2.2.6), Aree

non soggette a vincolo idrogeologico, Ambiti di particolare interesse

paesaggistico-ambientale (Art. 2.2.8).

Si precisa che il vigente R.U.E. Variante n. 2016 (adottato con Delibera

Comunale n. 1 del 14/01/2009) inserisce il fabbricato che comprende le u.i.

oggetto di pignoramento in : Zona CS centri storici (disciplinata dal Capo 4.1),

Beni edilizi di interesse documentale, Fascia di rispetto stradale e ferroviario

(Art. 3.3.7).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dal debitore

esecutato che detiene gli immobili unitamente al proprio nucleo familiare.

DESCRIZIONE DEI BENI

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sorgono all'interno del Comune di

Gaggio Montano (BO) in località Palazzo D'Affrico nella zona collinare

dell'Appennino Tosco-Emiliano nella zona meridionale della Città

Metropolitana di Bologna, trattasi di un'area scarsamente urbanizzata

caratterizzata da una decina di fabbricati per abitazione circondata da zone

boschive e campi coltivati collocati che attraversa loro Via Palazzo D'Affrico.

Il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di stima distano circa 15 km dal

centro cittadino di Gaggio Montano, circa 12 km dal centro cittadino di

Vergato, circa 14 km dal centro cittadino di Castel D'Aiano, circa 54 km dal

Comune di Bologna, circa 54 km dall'Aeroporto Marconi di Bologna, è infine

collegata alla stazione ferroviaria di Riola che dista circa 4 km (tratta Bologna-

Porretta Terme).

Il comparto in cui sorge il bene di cui trattasi risulta scarsamente 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

raggiungibile però percorrendo circa 4km che collega località limitrofe Porretta

Terme, Vergato e Marzabotto.

La zona è urbanizzata, caratterizzata da fabbricati residenziali di modeste

dimensioni a 2/3 piani fuori terra che si configurano come fabbricati autonomi

alcuni in condominio, lungo la strada principale Via Palazzo D'Affrico sono

presenti altresì costruzioni per attività agricola e aziende agricole che operano

nelle adiacenti aree coltivabili confinanti con zone calanchive.

Il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di stima sorge lungo la strada

pubblica via Palazzo D'Affrico, trattasi di un fabbricato storico (di remota

realizzazione in quanto fabbricato rurale) realizzato durante che si eleva per 3

piani fuori terra su di un terreno in declivio, presenta una planimetria di forma

rettangolare regolare è realizzato in struttura portante struttura mista (pietra e

muratura), 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 sono in legno, dotati di scuretti esterni in legno.

La porzione immobiliare a civile abitazione è posta al piano terra ed è

rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 66 mq.

composta da ingresso su soggiorno e una camera da letto matrimoniale oltre un

disimpegno che collega una camera da letto singola, la cucina ed un servizio

igienico, si completa al piano interrato da un locale deposito (legnaia) di 8 mq

avente accesso esterno autonomo.

L'altezza interna sia dell'u.i. residenziale è pari a circa 250 cm e la legnaia

presenta un'altezza di 100 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 colore beige 30x30in tutto l'appartamento ed in

- pvc effetto legno nella camera matrimoniale e nella camera singola;

- cucina rivestita con piastrelle di grès-ceramico per un'altezza di circa 150

- cm;

- servizio igienico rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica (color grigio)

- con striscia di mosaico a decoro, dotati degli elementi sanitari di corredo wc,

- bidet, vasca, mobile lavabo;

- porta di ingresso in legno con porzioni a vetro con serratura di sicurezza;

- porte interne in legno naturale laccate color bianco con maniglie color

- ottone senza serratura ma con dispositivo meccanico per chiusura;

- serramenti esterni alle finestre in legno dotati di vetrocamera, completi di

zanzariere e scuretti esterni in legno, oltre struttura metallica con tondini

ancorata alle spallette delle bucatore esterne che fungono da protezione da

estranei;

- impianto di riscaldamento autonomo, composto da stufa a pellet con

impianto artigianale canalizzato per la diffusione del calore nell'abitazione,

boiler elettrico installato nel servizio igienico per la produzione di acqua

calda a servizio del servizio igienico e cucina (è altresì presente un caminetto

a legno oggi in disuso), piastra elettrica a servizio della camera per il

riscaldamento;

- 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 bianco, non è stata reperita alcuna documentazione

attestante la conformità dell'impianto in questione.

Il locale ad uso legnaia, raggiungibile tramite l'esterno, presenta finiture atte

all'utilizzo di tale locale: porta in legno, pareti e soffitto in pietra e muratura,

pavimenti in battuto di cemento.

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

conservazione e manutenzione.

Si completa esternamente da n. 2 aree urbane e n. 2 piccoli appezzamenti di

terreno che oggi sono destinati a verde con alberature di basso fusto.

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.

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
--------------	-------	------	-------

Legnaia	8,00	0,25	2,00
---------	------	------	------

Totale superficie commerciale (in tondo)	mq. 68,00		
---	------------------	--	--

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento per civile abitazione di commerciali 66 mq. che si sviluppa al piano terra composto da ingresso su soggiorno e una camera da letto matrimoniale oltre un disimpegno che collega una camera da letto singola, la cucina ed un servizio igienico, si completa al piano interrato da un locale deposito (legnaia) di 8 mq.; esternamente sono presenti n. 2 aree urbane di complessivi catastali 354 mq. ed infine n. 2 piccoli appezzamenti di terreno agricolo di 59 mq.

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 68,00 mq x 800,00 €/mq =	euro	54.400,00
-------------------------------------	------	-----------

Appezamento di terreno agricolo e aree urbane (a corpo) = euro 2.500,00

TOTALE = euro 56.900,00

Percentuale di abbattimento 15 %

Valore euro 48.365,00

VALORE A BASE D'ASTA in tondo euro 48.000,00

(euro quarantottomila/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, 21 gennaio 2026

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;
2. estratto di mappa catastale;
3. documentazione fotografica.