

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT.SSA ...	
	* * *	N. 213/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 09.04.2026</u>
	...	<u>Ore 10:30</u>
	(Avv. ...)	
	Contro	
	...	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto convocava il Per. Ind. ...	
	iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati delle	
	Province di Bologna e Ferrara al n. ..., con studio in Bologna (BO) Via ...,	
	Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere al	
	seguinte quesito:	
	1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza	
	dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione	
	Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando	
	immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).	
	2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta	
	individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la	
	corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati	
	nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente	
	risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali	

rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i

beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

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 **Granarolo dell'Emilia**, l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

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

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

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

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

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

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 7 in data 26/09/2025, Reg. Gen. n. 46966 e Reg. Part. n. 33936, è stata pignorata:

al Sig. ... **la piena proprietà**, dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di **Granarolo dell'Emilia**:

- Foglio 5, Particella 137, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 3,
Consistenza 3 vani, via Larghe n. 1, Piano T;
- Foglio 5, Particella 137, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 4,
Consistenza 20 mq, via Larghe n. 1, Piano S1;

Il tutto a favore di ... (C.F. ...)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale, composta da *appartamento* al piano terra (rialzato), costituito ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura e balcone, bagno e una camera da letto matrimoniale.

Piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale, composta da *autorimessa* al piano seminterrato, composta da un primo vano per il rimessaggio di un'automobile dal quale si accede al locale caldaia di superficie minore.

Gli immobili sono siti nel Comune di **Granarolo dell'Emilia**, località Lovoletto:

- **via Larghe n. 1** per una superficie commerciale dell'*appartamento* di circa **52 mq** e per una superficie commerciale dell'*autorimessa* di circa **25 mq**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente

identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di **Granarolo dell'Emilia** beni intestati a:

- ... (C.F. ...) nato a **Bologna (BO)** il **10/01/1953** – **proprietà per 1000/1000;**

Catasto Fabbricati del Comune di **Granarolo dell'Emilia**:

- Foglio **5**, Particella **137**, Subalterno **11**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, superficie catastale totale **53 mq** – totale escluse aree scoperte **51 mq**, **via Larghe n. 1**, piano **T**, RC € **286,63;**

- Foglio **5**, Particella **137**, Subalterno **5**, Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **20 mq**, superficie catastale totale **20 mq**, **via Larghe n. 1**, piano **S1**, RC € **167,33;**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta non corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio in quanto le planimetrie catastali non sono mai state aggiornate a seguito di interventi edilizi successivi alla costruzione del fabbricato e al conseguente primo accatastamento.

Le difformità riscontrate sono di seguito meglio elencate:

- nella planimetria catastale prot. n. 125 del 01/09/1981 relativa all'unità immobiliare *appartamento* sub. 11 è ancora presente la tramezzatura di separazione tra Soggiorno e Cucina ed inoltre non è rappresentata la scala presente nel balcone.
- Relativamente all'unità immobiliare *appartamento* sub. 11 prendendo a riferimento l'attuale stato di fatto, la consistenza corretta

dovrebbe essere pari a 2,5 vani invece di 3 vani.

- Nella planimetria catastale prot. n. 124 del 01/09/1981 relativa all'unità immobiliare *autorimessa* sub. 5 non è rappresentata la tramezzatura di separazione tra vano caldaia e autorimessa.
- Relativamente all'unità immobiliare *autorimessa* sub. 11 prendendo a riferimento l'attuale stato di fatto, la superficie catastale totale dovrebbe essere pari a 25 mq anziché 20 mq.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le proprietà e parti comuni dei fabbricati di cui gli immobili in oggetto fanno parte, ai sensi di legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni. È compreso nel valore degli immobili, il valore dei beni mobili e dei materiali di rifiuto presenti all'interno dei medesimi. È comunque a carico dell'aggiudicatario degli stessi, la gestione, la mobilitazione e lo smaltimento degli stessi beni mobili e/o rifiuti rimasti all'interno dei beni oggetto di stima.

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. ... (C.F. ...) nato a **Bologna (BO)** il **10/01/1953** – **proprietà per 1000/1000**

PROVENIENZA DEL BENE

Nel ventennio preso in esame e alla data del 02/10/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità aventi ad oggetto gli immobili della presente stima:

- Compravendita trascritta ai nn. 12198/9001 in data 04 maggio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ... di Bologna (BO) del 23 aprile 1998, numero di repertorio 66973, a favore di ... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio 1953, codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro ... nata a Granarolo dell'Emilia (BO) il 16 agosto 1935, codice fiscale ..., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, ... nato a Bologna (BO) il 01 ottobre 1934, codice fiscale ..., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'atto di provenienza si evince che l'esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni in quanto separato legalmente.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn. 48097/12201 in data 31 luglio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ... di Bologna (BO) del 24 luglio 2007, numero di repertorio 151729/6320 - Importo totale € 192.000,00 - Importo Capitale € 96.000,00 durata 15 anni, a favore di ... sede Bologna

(BO), codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

contro ... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio 1953, codice fiscale ...,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitore non datore di

ipoteca: ... sede Bologna (BO), codice fiscale

○ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta

ai nn. 13854/2203 in data 27 marzo 2018, a seguito di altro atto per

Agenzia delle Entrate - Riscossione di ROMA (RM) del 26 marzo

2018, numero di repertorio 2957/2018 - Importo totale € 659.239,06 -

Importo Capitale € 329.619,50, a favore di ... sede Roma (RM),

codice fiscale ..., per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà e

contro ... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio 1953, codice fiscale ...,

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

○ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta

ai nn. 60160/11733 in data 18 novembre 2022, a seguito di atto

amministrativo per Comune di Bologna (BO) del 20 maggio 2022,

numero di repertorio 205272/2022 - Importo totale € 49.311,48 -

Importo Capitale € 24.655,74 - , a favore di ... sede Bologna (BO),

codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro

... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio 1953, codice fiscale ..., per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà.

○ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta

ai nn. 30723/4806 in data 28 giugno 2024, a seguito di atto

amministrativo per Comune di Bologna (BO) del 25 marzo 2024,

numero di repertorio 657040/2024 - Importo totale € 67.476,80 -

Importo Capitale € 33.738,40 - , a favore di COMUNE DI

BOLOGNA sede Bologna (BO), codice fiscale ..., per la quota di 1/1

del diritto di proprietà e contro ... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio

1953, codice fiscale ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

○ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta

ai nn. 5246/971 in data 05 febbraio 2025, a seguito di altro atto per

Agenzia delle Entrate - Riscossione di ROMA (RM) del 05 febbraio

2025, numero di repertorio 6046/2025 - Importo totale € 270.565,62 -

Importo Capitale € 135.282,81 - , a favore di ... sede Roma (RM),

codice fiscale ..., per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà e

contro ... nato a Bologna (BO) il 10 gennaio 1953, codice fiscale ...,

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

○ Pignoramento Immobiliare in oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a

Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 e sono

stati reperiti i seguenti Titoli Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del

Comune di **Granarolo dell'Emilia**:

○ Concessione Edilizia prot. n. 5374/6388 – pratica N. 1661 rilasciata

in data 02/11/1979 per la “*costruzione di un fabbricato uso civile*

abitazione”.

○ Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n.

9576 del 12/05/1998 (Asseverazione art. 26 N. 1038) per

realizzazione di opere interne all'appartamento e all'autorimessa.

- Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n.

25073 del 04/12/1998 (Denuncia Inizio Attività N. 170) per variante

in corso d'opera relativa a opere interne all'appartamento.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare *appartamento* risulta non

corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati

alla Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n.

25073 del 04/12/1998 (Denuncia Inizio Attività N. 170) poiché dal confronto

effettuato risultano le seguenti difformità:

- Realizzazione di porzione di controsoffitto H 2,40 m in corrispondenza dell'angolo cottura (cucina).

- Realizzazione di gradino / rialzo del piano di calpestio del bagno nella porzione che ospita wc, bidet e vasca da bagno.

- Realizzazione di scala nel balcone per l'accesso all'area cortiliva; la scala non era presente negli elaborati grafici della Concessione Edilizia originale bensì viene indicata nella pianta dello stato di fatto della DIA ma con tale titolo non avviene la regolarizzazione attraverso la sanatoria.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare *autorimessa* risulta non

corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati

alla Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n. 9576

del 12/05/1998 (Asseverazione art. 26 N. 1038) poiché dal confronto

effettuato risultano le seguenti difformità:

- Diverso posizionamento della porta di accesso al locale caldaia;
- Ingrossamento della parete in C.A. in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa; trattasi di Errore materiale di rilievo e restituzione

grafica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare *appartamento* è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 27/02/2026, codice identificativo ...-019458-2026 dal Per. Ind. ..., numero di accreditamento ..., valevole fino al giorno 27/02/2036. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato Sig.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare *appartamento* è costituita da porzione al piano terra (rialzato) di fabbricato ad uso civile abitazione. L'appartamento è costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura dal quale si accede al balcone, bagno ed una camera da letto matrimoniale. Dal balcone è possibile accedere, scendendo la scala ad esso collegata, alla porzione di giardino condominiale ad uso esclusivo, non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare *autorimessa* è costituita da porzione al piano seminterrato di fabbricato ad uso civile abitazione. L'autorimessa è costituita da un primo vano adibito al ricovero per automobile e da un secondo vano di minori dimensioni ad uso locale tecnico caldaia, collegati da una porta con caratteristiche REI 120.

L'edificio è stato edificato con struttura mista in telaio di Cemento Armato e muratura portante, le strutture del piano interrato sono in C.A., i

solai sono in latero-cemento, il tetto a falde è in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio.

Il grado delle finiture dell'abitazione è databile al 1998, anni in cui vennero eseguiti previsti dai titoli abilitativi successivi alla concessione edilizia originale:

appartamento:

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore chiaro, di colore verde nel soggiorno con angolo cottura.
- Soffitti ad intonaco civile tinteggiati di colore bianco.
- Pavimento in parquet in listelli di legno ad eccezione della porzione di bagno occupata da wc, bidet e vasca, in piastrelle di ceramica di colore giallo.
- Rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità chiara, per 2,00 m di altezza circa nel bagno; rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità scura in cucina.
- Porta della camera da letto in legno tamburato tinta marrone e ferramenta color ottone; porta della in legno tamburato tinta marrone con inserto in vetro colorato e ferramenta color ottone;
- Serramenti delle finestre e portefinestre in legno tinta marrone con vetro singolo.
- Oscuranti tipo tapparelle di colore grigio scuro.
- Bancali delle finestre e soglie delle portefinestre in cemento.
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria di

tipo autonomo, caldaia a condensazione, con radiatori in ghisa.

- Impianto elettrico sottotraccia a norma al momento della ristrutturazione dell'immobile.

autorimessa:

- Pareti interne verso l'autorimessa adiacente ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco; solamente tinteggiate di colore bianco quelle controterra in C.A.

- Soffitto rivestito di pannelli in fibra di legno.

- Pavimento in piastrelle di grès rosso 7,5 x 15.

- Impianto elettrico in canalina esterna a norma al momento della realizzazione.

- Portone basculante metallico colore grigio scuro.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta complessivamente buono, compatibile con il periodo di esecuzione degli ultimi interventi documentati.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti in quanto all'epoca della realizzazione non era un documento obbligatorio.

Non potendo verificare le modifiche eseguite posteriormente si considerano non a norma, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobilie</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
Abitazione	100%	50,16 ca
Balcone	25%	8,40 ca
Autorimessa	100%	24,75 ca

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso civile abitazione.

Gli immobili sono siti nel Comune di **Granarolo dell'Emilia**, località Lovoletto, in **Via Larghe, 1**.

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

Il valore al metro quadrato dell'*appartamento* considerato è di

€ 2.100,00.

Il valore a corpo dell'autorimessa considerato è di **€ 20.000,00.**

<i>Immobilie</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<i>Abitazione</i>	52,30	109.830,00 €
<i>Autorimessa</i>	24,75	20.000,00 €
Valore Totale		129.830,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		130.000,00 €

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA **€ 110.000,00**

(Euro centodiecimila/00).

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 4 marzo 2026

Per. Ind. ...

Allegati:

- Allegato A (anonima).

Consultazione al Catasto Fabbricati Provincia di Bologna - Comune di

Granarolo dell'Emilia di:

- N. 2 Visure catastali (*appartamento e autorimessa*).
- N. 1 Estratto di Mappa.
- N. 2 Planimetrie Catastali (*appartamento e autorimessa*).
- Precedenti edilizi.
- Planimetrie stato comparativo e individuazione difformità.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Relazione Notarile (copia).
- Attestato di prestazione energetica (solo per *appartamento*)

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

- Perizia anonima e senza parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di prestazione energetica (in pdf)
- Allegato A anonimo (in formato word)