

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO PIAN DEI GRILLI SRL - R.G. 152/2013

C.F. 01632441208

CURATORE DOT.T. MARCELLO TARABUSI

STIMA IMMOBILE IN LOIANO - VIA FONTANA GENNAIA

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022, il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 152/2013.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il XXXXXX , C.I. n° XXXXXX , C.F. XXXXXX , P.IVA n° XXXXXX iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 136 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello Tarabusi, relativamente al procedimento RG 152/2013

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data **20 ottobre 2022**, veniva effettuato il rilievo strumentale delle unità immobiliari oggetto di stima (**Allegato <E>**) ed ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato <A>**).

In data **10 novembre 2022**, il Notaio Dott. Maurizio Gullà forniva la Relazione notarile (**Allegato <F>**).

In data **30 settembre 2023**, il Comune di Loiano concedeva accesso atti e copia dei titoli edilizi (**Allegato <D>**).

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale – **Allegati <A>**.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti alle unità oggetto di stima:

AREA ESTERNA:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

APPARTAMENTI - AUTORIMESSE E CANTINE:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
2	7	643	3	T	C/6	1	14 mq	14	/	50,61 €	Pian dei Grilli s.r.l.
3	7	643	4	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
4	7	643	5	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
5	7	643	6	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
6	7	643	7	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
7	7	643	8	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
8	7	643	9	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
9	7	643	10	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
10	7	643	11	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
11	7	643	12	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
12	7	643	13	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
13	7	643	14	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
14	7	643	15	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
15	7	643	16	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	7	643	17	T	C/6	1	12 mq	12	/	43,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
17	7	643	19~29~38	T	A/3	3	4 vani	65	62	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
18	7	643	23~47	2	A/3	3	4 vani	89	81	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
19	7	643	24~44	1	A/3	3	3 vani	55	50	185,92 €	Pian dei Grilli s.r.l.
20	7	643	25~41~50	T	A/3	3	4 vani	69	63	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
21	7	643	26~40~51	T	A/3	3	4 vani	72	65	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
22	7	643	31	1	A/3	3	3,5 vani	65	63	216,91 €	Pian dei Grilli s.r.l.
23	7	643	32	1	A/3	3	3,5 vani	66	64	216,91 €	Pian dei Grilli s.r.l.
24	7	643	35~37~73	T	A/3	3	4 vani	81	75	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
25	7	643	42	1	A/3	3	4 vani	74	70	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
26	7	643	45	1	A/3	3	4 vani	75	71	247,90 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	7	643	46	2	A/3	3	3 vani	66	59	185,92 €	Pian dei Grilli s.r.l.

28	7	643	48	2	A/3	3	3 vani	68	61	185,92 €	Pian dei Grilli s.r.l.
29	7	643	52	1	A/3	3	3,5 vani	64	62	216,91 €	Pian dei Grilli s.r.l.
30	7	643	53	1	A/3	3	3,5 vani	67	65	216,91 €	Pian dei Grilli s.r.l.
31	7	643	59	S1	C/6	2	14 mq	15	/	59,29 €	Pian dei Grilli s.r.l.
32	7	643	61	S1	C/6	2	15 mq	16	/	63,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
33	7	643	62	S1	C/6	2	19 mq	20	/	80,46 €	Pian dei Grilli s.r.l.
34	7	643	64	S1	C/6	2	15 mq	16	/	63,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
35	7	643	65	S1	C/6	2	19 mq	21	/	80,46 €	Pian dei Grilli s.r.l.
36	7	643	66	S1	C/6	2	19 mq	20	/	80,46 €	Pian dei Grilli s.r.l.
37	7	643	67	S1	C/6	2	15 mq	16	/	63,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
38	7	643	68	S1	C/6	2	14 mq	16	/	59,29 €	Pian dei Grilli s.r.l.
39	7	643	69	S1	C/6	2	15 mq	16	/	63,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
40	7	643	70	S1	C/6	2	13 mq	15	/	55,05 €	Pian dei Grilli s.r.l.
41	7	643	71	S1	C/6	2	13 mq	15	/	55,05 €	Pian dei Grilli s.r.l.
42	7	643	74	S1	C/2	1	4 mq	6	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
43	7	643	75	S1	C/2	1	2 mq	2	/	5,99 €	Pian dei Grilli s.r.l.
44	7	643	76	S1	C/2	1	4 mq	5	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
45	7	643	78	S1	C/2	1	3 mq	4	/	8,99 €	Pian dei Grilli s.r.l.
46	7	643	79	S1	C/2	1	4 mq	4	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
47	7	643	80	S1	C/2	1	4 mq	4	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
48	7	643	81	S1	C/2	1	4 mq	4	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
49	7	643	82	S1	C/2	1	4 mq	4	/	11,98 €	Pian dei Grilli s.r.l.
50	7	643	83	S1	C/6	3	19 mq	19	/	94,20 €	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	18	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 19,20,28,29,30,31,32,74
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	28	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 29,30,31,32 E 74
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

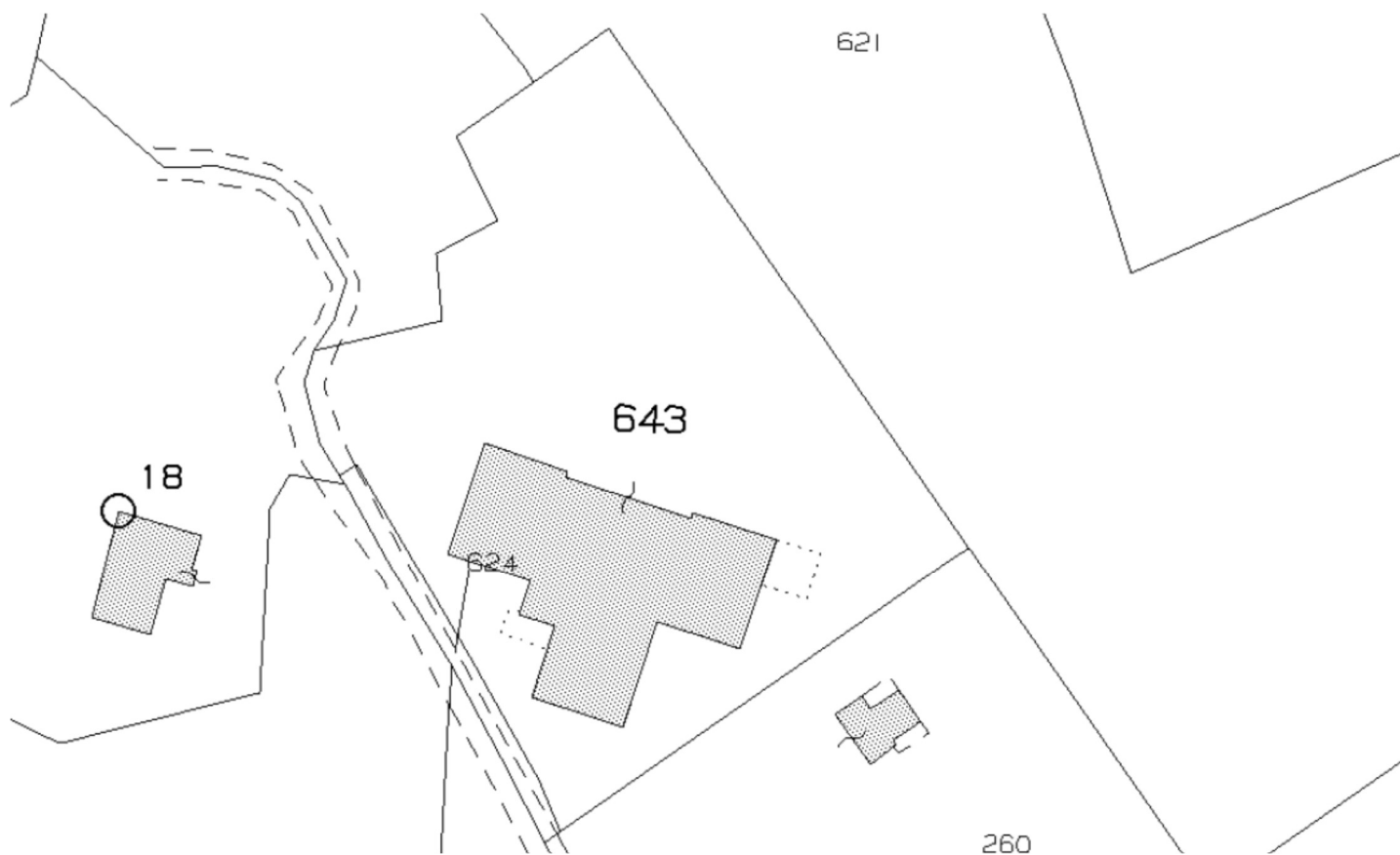
L'intestazione catastale è la seguente:

PIAN DEI GRILLI S.R.L. sede MONGHIDORO (BO) (CF: 01632441208)

Le unità immobiliari **confinano** oltre che con le parti comuni dell'edificio:

Foglio	Mappale	Subalterno
7	17	Terreno posto a nord-ovest
7	621	Terreno posto a nord-est
7	260	Corte di complesso con edificio a sud-est
		Strada comunale Via Fondana Gennaia a sud-ovest Edificio posto ad Est

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 7



PIANO TERRA

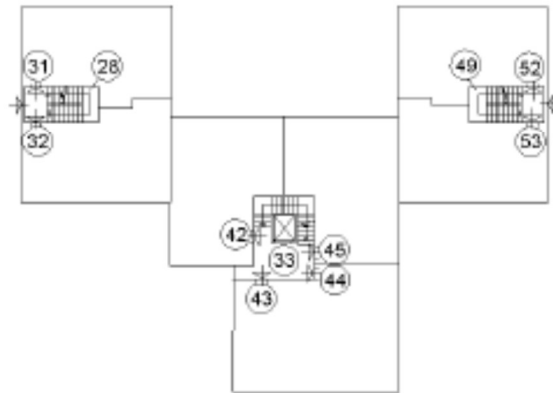


Prima planimetria in atti

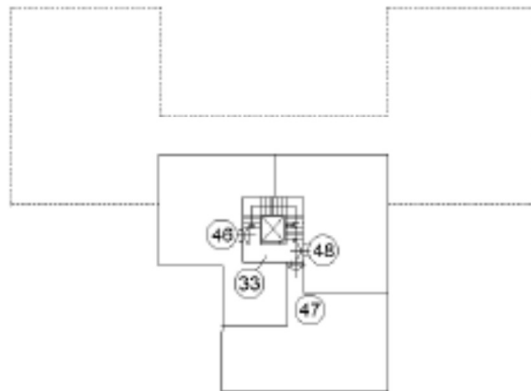
Data: 20/10/2022 - n. T116444 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

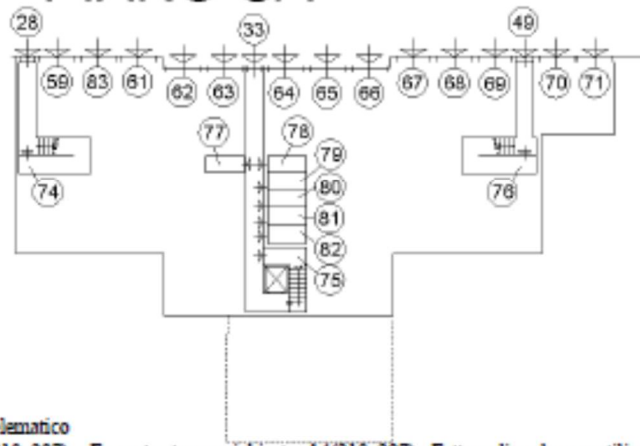
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO S/1



Nord



Atto planimetria in atti

Data: 20/10/2022 - n. T116444 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato . Rogito di provenienza – Allegato <C>.

La frazione Guarda fa parte del comune di Loiano, in provincia di Bologna, nella regione Emilia-Romagna. La località di Guarda dista 4,34 chilometri dal medesimo comune di Loiano di cui essa fa parte. Vi sono a Guarda complessivamente 213 famiglie residenti, per un numero complessivo di 419 componenti. Sono presenti a Guarda complessivamente 115 edifici, dei quali solo 112 utilizzati. Di questi ultimi 110 sono adibiti a edilizia residenziale, 2 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 110 edifici adibiti a edilizia residenziale 99 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 9 in cemento armato e 2 utilizzando altri materiali. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 30 sono in ottimo stato, 71 sono in buono stato, 7 sono in uno stato mediocre e 2 in uno stato pessimo¹. Nella frazione di Guarda non sono presenti banche e farmacie, le più vicine nel comune di **Loiano** di cui Guarda è frazione.

La palazzina contenente le unità immobiliari in stima è posta all'estremo nord della frazione, al termine di una scoscesa viabilità a fondo chiuso. Il lotto mappale 643 ha una conformazione planimetrica irregolare così come il fabbricato edificato all'estremo sud della particella. L'accesso carraio avviene attraverso la Via Fondana Gennaia che permette di raggiungere i posti auto perimetrali all'edificio che il piazzale posto a nord di ingresso alle autorimesse poste al piano seminterrato. L'edificio è composto da un piano seminterrato da quale emergono tre distinti volumi affiancati a formare una "C". I volumi laterali si sviluppano su due ulteriori livelli, piano terra e primo, con vani scala disposti rispettivamente a sud-est e nord-ovest con accesso sia dal livello interrato che dal piano terra, in particolare essendo speculari tra loro, sono costituiti ciascuno da due alloggi al piano terra, con giardino e ingresso indipendente e due alloggi al piano primo (un appartamento al piano terra è stato già venduto). Il volume centrale si sviluppa su ulteriori tre livelli, piano terra, primo e secondo, avente vano scala e ascensore (questo mai messo in funzione) disposto a sud con accesso sia dal livello interrato che dal piano terra attraverso un corsello pedonale che ha origine dalla Via Fondana Gennaia, in particolare risulta diviso in due appartamenti al piano terra

¹ https://italia.indettaglio.it/ita/emiliaromagna/bologna_loiano_guarda.html

dotati di giardino pensile (di cui uno già venduto), quattro alloggi al piano primo, due dei quali dotati di giardino con ingresso indipendente (uno già venduto) e tre alloggi al piano secondo (uno dei quali dotato di giardino ed ingresso indipendente).

Dall'esame della documentazione amministrativa si rileva la struttura in c.a., realizzata secondo la normativa antisismica, tamponamenti in poroton con cappotto esterno, ed in particolare le seguenti previsioni progettuali-esecutive: la struttura risulta con fondazioni tipo trave a rovescio, con struttura in elevazione a travi e pilastri in c.a. gettati in opera; il solaio di piano terra in predalle ed i solai di primo e secondo piano in bausta; le scale in struttura portante in c.a. in opera; la copertura in legno non spingente, con doppio tavolato incrociato. Edificio ed è costituito da un totale di n.17 appartamenti (tre già venduti ed **uno occupato senza titolo**), n.13 autorimesse (una già venduta ed **una occupata senza titolo**), n.15 posti auto scoperti (**uno occupato senza titolo**) e n.9 cantine (una già venduta). Allo stato, ulteriori locali ad uso accessorio sono occupati da materiale di soggetti terzi non autorizzati. Sei dei quattordici alloggi in oggetto hanno giardino esclusivo e alcuni ingresso indipendente, mentre gli altri sono dotati di terrazzi. L'appartamento tipo è dotato di soggiorno con angolo cottura, una o due camere ed un bagno, e ha superficie lorda variabile da un minimo di circa m² 50 a un massimo di circa m² 80. Gli appartamenti sono perlopiù allo stato di "grezzo avanzato" ovvero sono tutti dotati di impianti (taluni da ultimare), hanno massetti predisposti per la posa della pavimentazione, murature intonacate e serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno. Vi sono tre alloggi finiti che hanno pavimentazione in grés porcellanato o parquet; rivestimenti di bagno e angolo cottura in piastrelle di ceramica. In particolare n.6 alloggi sono privi di pavimentazione, rivestimenti, battiscopa e sanitari; un alloggio è al grezzo, ma già dotato di pavimentazione; n.3 alloggi sono finiti, ma con gli impianti da ultimare; uno è finito, ma privo di battiscopa; un altro è finito, ma privo di infissi interni. Lo stato di conservazione interno è generalmente mediocre, pessimo nelle partizioni esterne. Trattasi di un fabbricato in condominio le cui parti comuni sono quelle stabilite dalla legge e/o per destinazione, e descritte nell'elaborato planimetrico agli atti catastali Prot. BO0063341 in data 24/04/2013.

Negli atti di vendita dei tre alloggi è segnalato:

- Atto Dott. Vincenzo Maria Santoro del 11/02/2010 rep. XXXXXX , Atto Dott. Vincenzo Maria Santoro del 11/01/2011 rep. XXXXXX : *‘E’ compresa nella presente vendita e nel prezzo di cui infra la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge e destinazione quali esattamente individuati nell’elaborato planimetrico unito a corredo alla denuncia di costruzione del 20/07/2009 Prot. BO0242484, in premessa descritta, al foglio 7 con le particelle:*
 - 643 sub. 1 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni della stessa particella;
 - 643 sub. 18 (...) b.c.n.c. ai sub. 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32 e 74;
 - 643 sub. 21 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni della stessa particella;
 - 643 sub. 27 (...) b.c.n.c. ai sub. 25, 26, 49, 50, 51, 52, 53 e 76;
 - 643 sub. 28 (...) b.c.n.c. ai sub. 29, 30, 31, 32 e 74;
 - 643 sub. 33 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni della stessa particella;
 - 643 sub. 49 (...) b.c.n.c. ai sub. 50, 51, 52, 53 e 76;
 - 643 sub. 54 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni della stessa particella;
- *È inoltre compresa tra le parti comuni all’intero fabbricato l’area destinata a strada distinta al catasto terreni del comune di Loiano al foglio 7 particella 624, di are 1.29.*
- *Si precisa che, benché comprese nel predetto elaborato planimetrico, sono espressamente escluse dalle parti comuni le porzioni del fabbricato in oggetto identificate con le particelle del Foglio 7, 643 sub. 55, 643 sub. 56, 643 sub. 57 e 643 sub. 58, Via Fontana Gennaia, P.S1, tutte individuanti vuoti tecnici, nonché l’area urbana di mq. 1574 individuata nello stesso elaborato con la particella 643 sub. 2, che restano di proprietà esclusiva della società venditrice.”*
- Atto Dott. Claudio Babbini del 05/09/2009 rep. XXXXXX : *‘Nella presente vendita è inoltre compresa la proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge e destinazione. Inoltre la parte venditrice, come sopra rappresentata dichiara e garantisce che costituiscono parti comuni dell’edificio le unità distinte nell’elaborato planimetrico presentato unitamente alla denuncia di variazione in data 20/07/2009 Prot. BO0242484 al foglio 7, mappale 643, subalterni:*
 - 1 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni;

- 643 sub. 18 (...) comune ai sub. 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32 e 74;
- 643 sub. 21 (...) b.c.n.c. a tutti i subalterni;
- 643 sub. 27 (...) b.c.n.c. comune ai sub. 25, 26, 49, 50, 51, 52, 53 e 76;
- 643 sub. 28 (...) b.c.n.c. comune ai sub. 29, 30, 31, 32 e 74;
- 643 sub. 33 (...) b.c.n.c. comune a tutti i subalterni;
- 643 sub. 49 (...) b.c.n.c. comune ai sub. 50, 51, 52, 53 e 76;
- 643 sub. 54 (...) b.c.n.c. comune a tutti i subalterni;
- È inoltre compresa tra le parti comuni all'intero fabbricato l'area destinata a strada distinta al catasto terreni del comune di Loiano al foglio 7 particella 624, di are 1.29.
- Si precisa che sono escluse dalle parti comuni le porzioni del fabbricato in oggetto identificate con i subalterni 55, 56, 57 e 58, nonché l'area urbana distinta con il subalterno 2, che restano di proprietà esclusiva della società venditrice."

Le differenze tra elaborato planimetrico del 2009 e quello attuale sono:

- Sub. 55, 56, 57, 58 - B.C.N.C. Posti al piano seminterrato comuni ai sub. 34, 35, 42, 44, 45, 46, 47, 48 – SOPPRESSI;
- Sub. 60 - C/6 posto al piano seminterrato – SOPPRESSO;
- Sub. 79, 80, 81, 82 - C/2 al piano seminterrato – COSTITUITI;
- Sub. 83 - C/6 posto al piano seminterrato – COSTITUITO.

Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico e solare termico; l'impianto di riscaldamento- allo stato non in uso - è centralizzato con centrale termica dotata di contacalorie per le singole unità abitative.

L'impianto è realizzato a pavimento.

Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario. Sono state verificate alcune aperture (finestre, porte e lucernai) ma non si è compiuta una verifica puntuale delle condizioni del sistema di chiusura e tenuta. Ogni considerazione è avvenuta pertanto esclusivamente da una verifica visiva.

FOTO ESTERNI – ACCESSI



5 RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili sono liberi ad eccezione dell'alloggio al piano terra, identificato con i **subalterni 35, 37 e 73** tra loro graffiati, occupato dalla sig.ra XXXXXX madre dei promittenti acquirenti, XXXXXX.

6 **RISPOSTA AL QUESITO 4: 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Rogito di provenienza - Allegato <C>. Ricognizione ventennale Dott. Maurizio Gullà - Allegato <F>.

I rogiti aventi ad oggetto le tre unità abitative già vendute a terzi evidenziano l'esistenza delle seguenti servitù:

- ☐ di acquedotto trascritta in data 03.08.1981 all'art.14708;
- ☐ di condotta fognaria trascritta in data 04.12.2001 all'art.34855;
- ☐ di acquedotto a favore dell'Hera S.p.a, trascritta in data 20.09.2007 all'art.31929.

Dai rogiti esaminati e da quanto visto in loco non si sono rilevate ulteriori servitù o altri vincoli influenti sul valore dell'immobile. Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Per quel che concerne le *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, si rimanda alla lettura integrale della Relazione notarile redatta dal Dr Maurizio Gullà. La relazione segnala la non corretta intestazione del terreno Foglio 7 mappale 624 di mq. 129 (porzione di strada).

7 **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Risulta costituito il Condominio Via Fontana Gennaia C.F. XXXXXX , allo stato amministrato dal Dott. La XXXXXX dello Studio LF System Sas - Amministrazioni Condominiali – Tecnico Progettuale – Legale Via San Michele, 56 - 40063 Monghidoro (BO) (Tabelle millesimali allegato <I>). Lo studio ha segnalato che:

- Il Regolamento di condominio non è stato ancora approvato;
- La Centrale termica è stata staccato il gas per morosità ed attualmente non è in uso;
- L'impianto fotovoltaico è stato volturato al Condominio.

8 **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

In relazione al Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Loiano la maggior porzione del lotto, comunque corrispondente a quanto edificato, ricade in *“Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato ed in corso di attuazione”*, normato dall'art.22 delle norme del P.S.C. e, in particolare, in *“Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità – AC_1b”*, disciplinate dall'art. 38 del R.U.E..

La porzione residua ricade in *“Territorio rurale – Aree di valore naturale ed ambientale – AVN”*, normato dall'art.29 del P.S.C. e dall'art.49 del R.U.E., inedificabile.

• **Titoli edilizi a disposizione:**

- **Permesso di costruire PG 11517-2007 pratica 142** per *“Costruzione di fabbricato residenziale da realizzare in Loiano, Via FONTANA GENNALA, sull'area distinta in Catasto: foglio 7, mappale 623”*. La pratica fornita dall'Amministrazione comunale contiene:
 - Titolo edilizio;
 - Tav. 1 Planimetrie e Sezioni terreno; Tav. 2 Piante, Sezioni e Prospettoi; Tav. 3 Integrativa Planimetria distanze e verde; Tav. Planimetria Rete Fognaria;
 - Relazione legge .10/1991 con schema impianti; Dichiarazione impianti esecuzione a regola d'arte;
 - Schema scarichi, Parere scarico e Autorizzazione allo scarico,
 - Parere USL, Autorizzazione vincolo idrogeologico; Inizio lavori e altri doc.
 - Elaborati e documenti deposito strutturale;
- **Denuncia di Inizio Attività PG 1723 del 07/03/2009** per *“Variante in corso d'opera”*. La pratica fornita dall'Amministrazione comunale contiene:
 - Modulo; Relazione di Asseverazione;

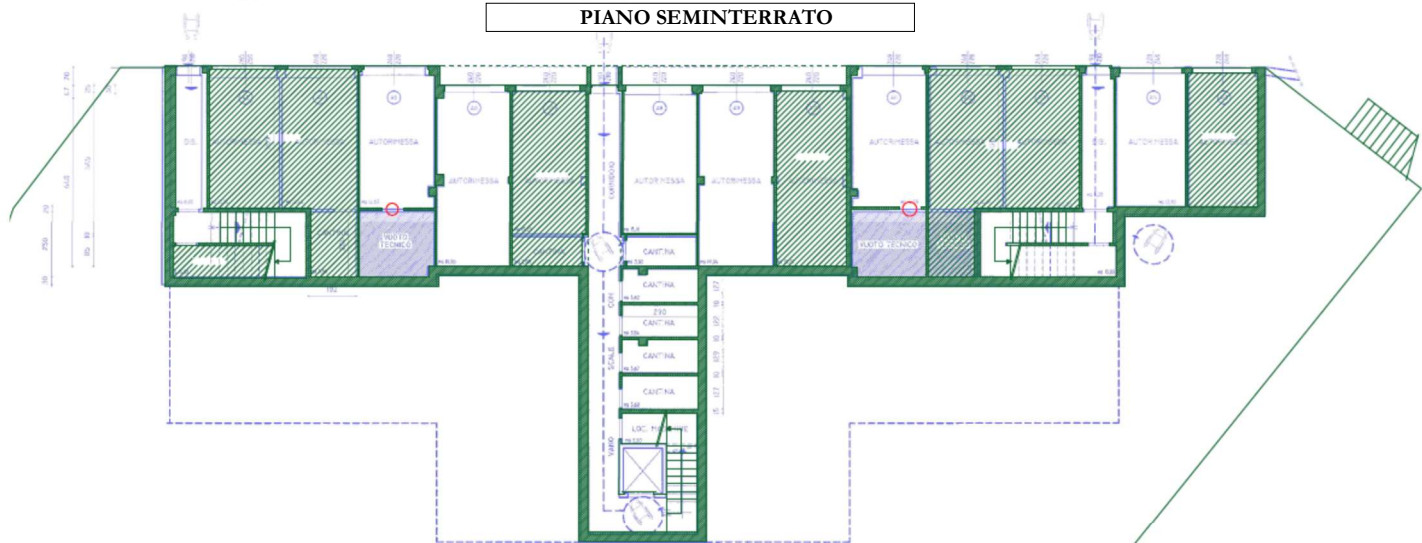
- Tav. 1 Impianto Riscaldamento posa pannelli; Tav. U Piante e Prospettoi; Tav. 3 Impianto di Riscaldamento CT; Documentazione fotografica; Documentazione catastale ecc.;
- **Denuncia di Inizio Attività PG 8569 del 18/12/2010** per *“Variante in corso d’opera per modifiche interne ed esterne”*. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:
 - Modulo; Relazione di Asseverazione;
 - Tav. 1 Planimetrie; Tav. 2 Piante e Interventi; Tav. 2 Integrativa S1; Tav. Integrativa Planimetria, particolari; Tavole impianti di riscaldamento; Documentazione fotografica; Documentazione catastale, Relazione tecnica ecc.;
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi.** In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma planivolumetrica e delle partizioni interne rispetto all’elaborato grafico di cui alla **Denuncia di Inizio Attività PG 8569 del 18/12/2010**, salvo le tolleranze edilizie ed in particolare salvo le seguenti difformità:
 - **Appartamento sub. 29:** non è presente la distinzione tra il terrazzo annesso all’unità e gli altri terrazzi;
 - **Appartamento sub. 32:** il lucernario è leggermente spostato rispetto allo stato legittimo;
 - **Appartamento sub. 35:** non è presente la distinzione tra la terrazza annessa all’unità e le terrazze limitrofe; non è presente un tramezzo nel locale soggiorno;
 - **Appartamento sub. 46:** il lucernario è leggermente spostato rispetto allo stato legittimo;
 - **Appartamento sub. 47:** il lucernario è leggermente spostato rispetto allo stato legittimo;
 - **Appartamento sub. 46:** il lucernario è leggermente spostato rispetto allo stato legittimo;
 - **Appartamento sub. 50:** non è presente la distinzione tra la terrazza annessa all’unità e le terrazze limitrofe;
 - **Appartamento sub. 51:** non è presente la distinzione tra la terrazza annessa all’unità e le terrazze limitrofe;
 - **Appartamento sub. 52:** è presente una nicchia nel disimpegno non previsto nello stato legittimo;

- **Appartamento sub. 53:** il lucernario è leggermente spostato rispetto allo stato legittimo;
- **Autorimessa sub. 61:** è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina;
- **Autorimessa sub. 67:** è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina.

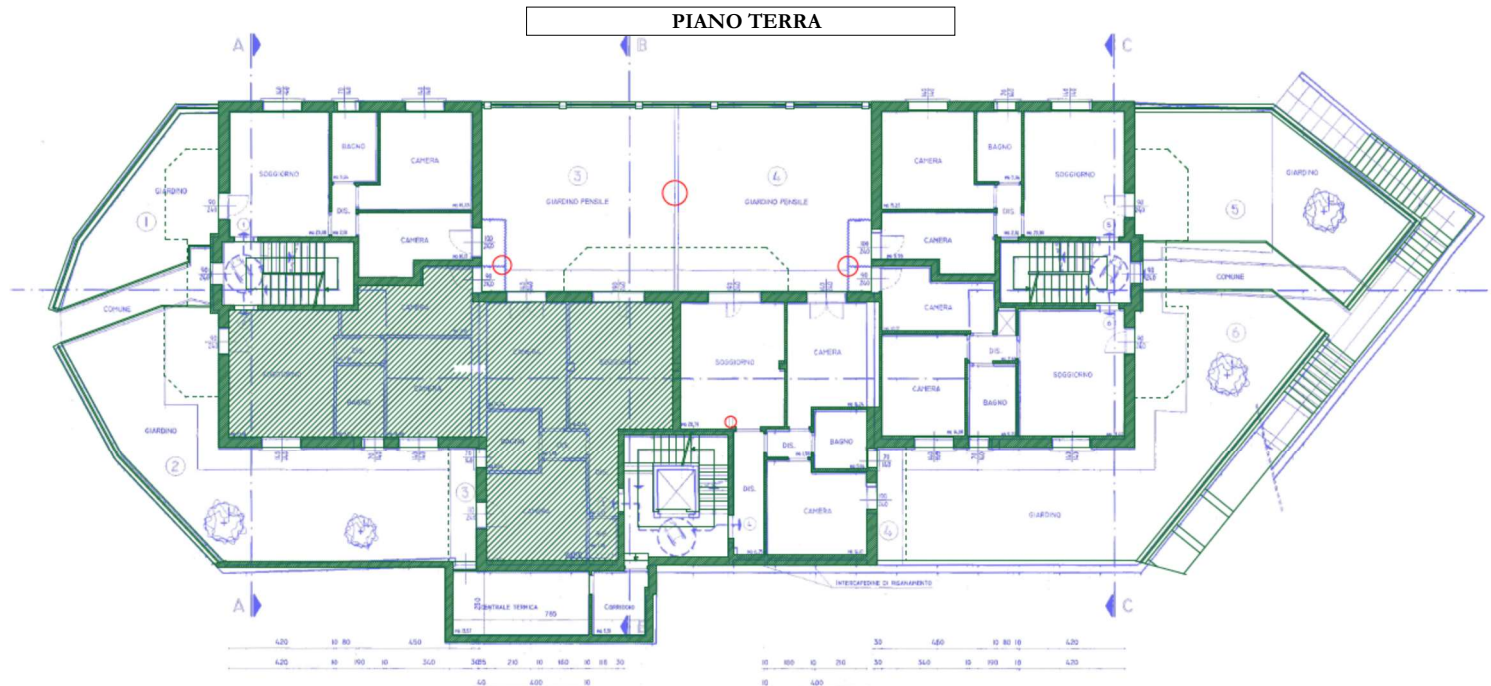
Non si è provveduto alla verifica dei confini di proprietà.

SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO E TITOLO EDILIZIO DIA PG 8569 del 18/12/2010

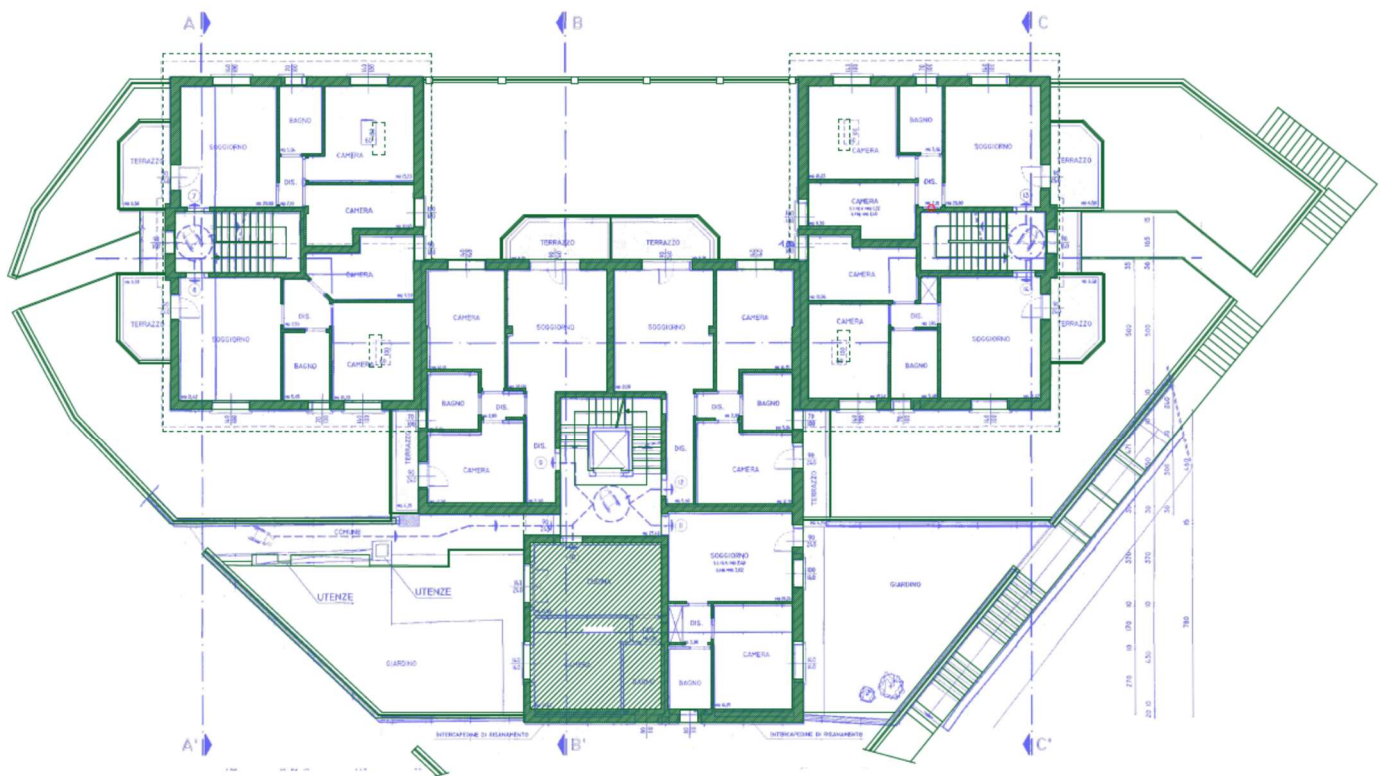
PIANO SEMINTERRATO



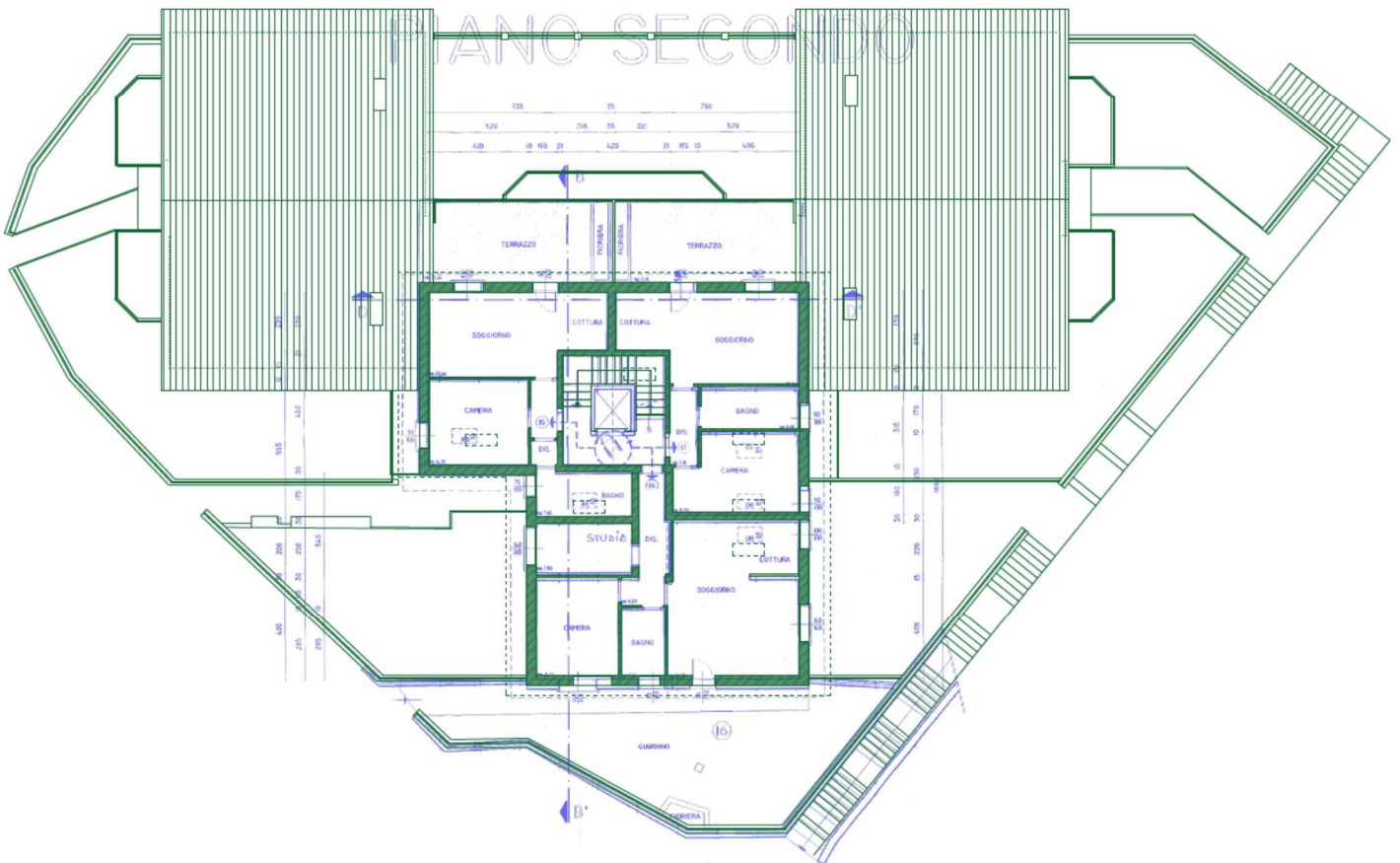
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

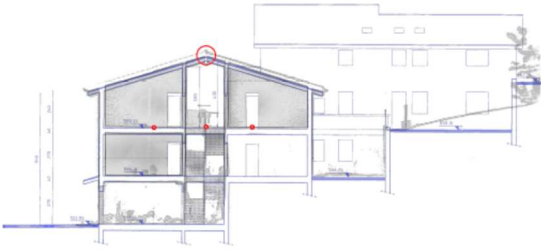


PIANO SECONDO



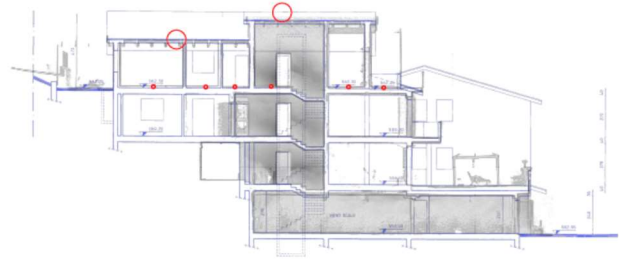
Sezione A:A

Sovrapposto Elab. Grafico allegato al P.d.C. 142/2007
Scala 1:100



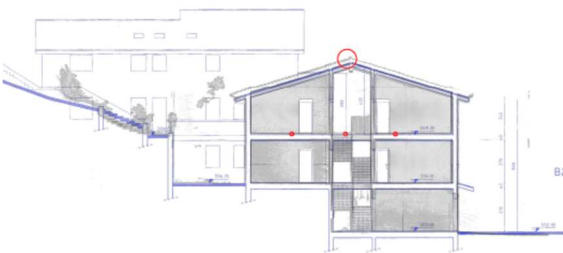
Sezione B:B

Sovrapposto Elab. Grafico allegato al P.d.C. 142/2007
Scala 1:100



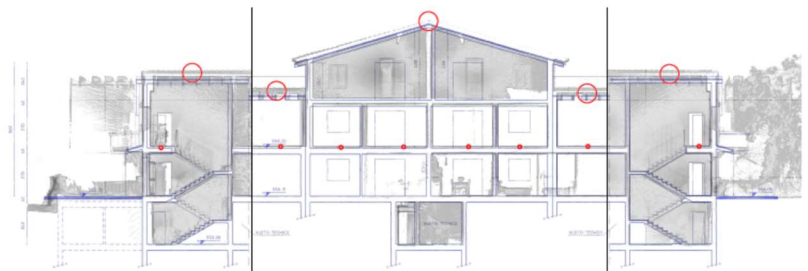
Sezione C:C

Sovrapposto Elab. Grafico allegato al P.d.C. 142/2007
Scala 1:100



Sezione D:D

Sovrapposto Elab. Grafico allegato al P.d.C. 142/2007
Scala 1:100

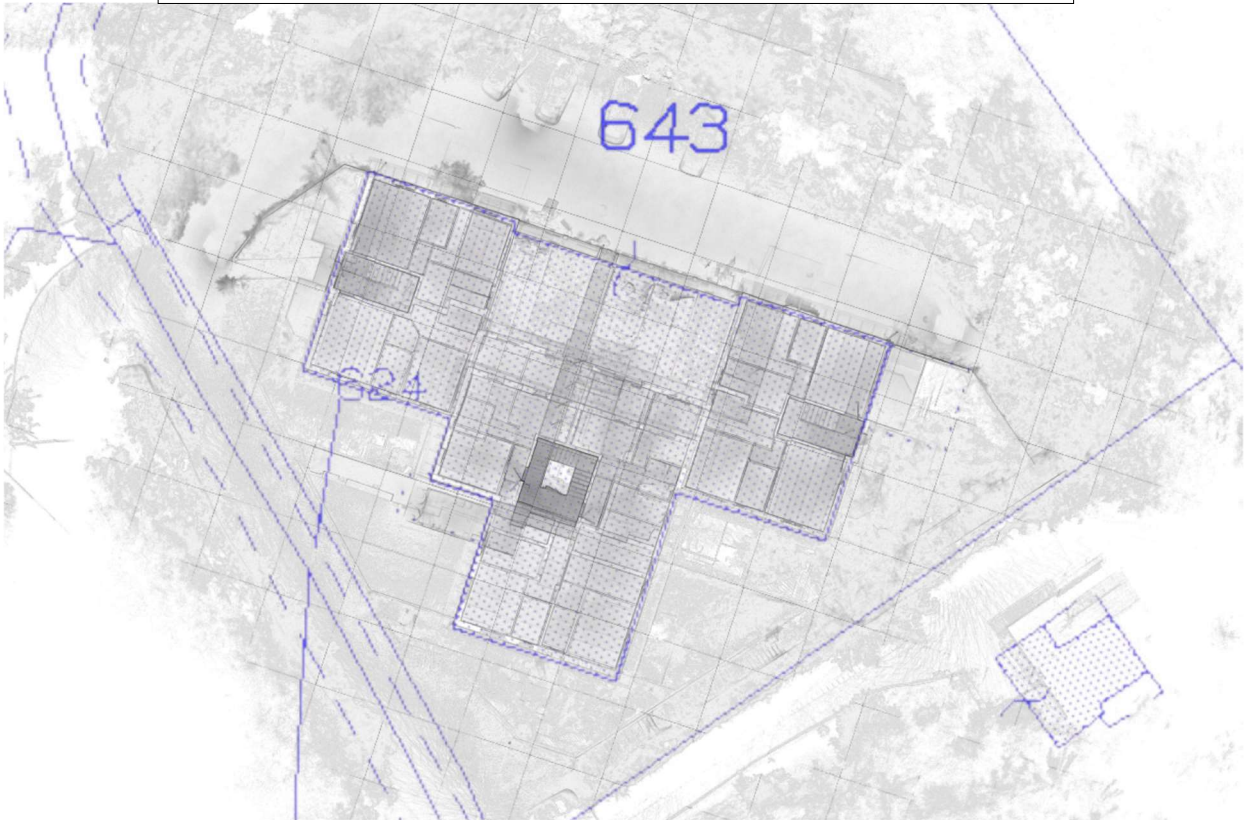


• CONFORMITÀ CATASTALE:

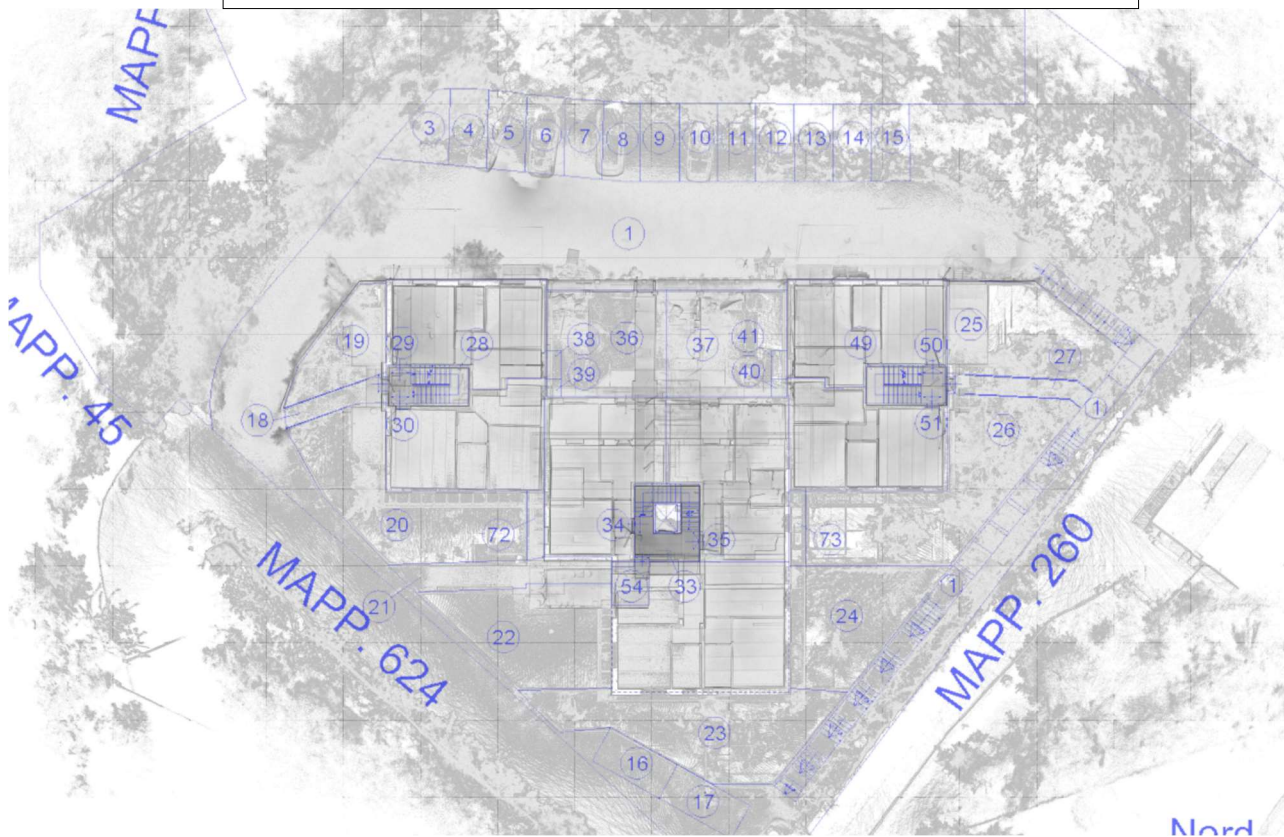
Si riconosce una generale conformità salvo le seguenti lievi differenze rispetto alle planimetrie catastali a disposizione:

- **Appartamento sub. 31:** le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Appartamento sub. 32:** le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Appartamento sub. 46:** le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Appartamento sub. 48:** le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Appartamento sub. 52:** le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Appartamento sub. 53:** le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- **Autorimessa sub. 61:** è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina;
- **Autorimessa sub. 67:** è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina.

SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO E ESTRATTO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO ELABORATO PLANIMETRICO



Per la sovrapposizione tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali si rimanda all'allegato <E>

9 **RISPOSTA AL QUESITO 7:** In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In riferimento alla **Denuncia di Inizio Attività PG 8569 del 18/12/2010**, si osserva la sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto all'elaborato grafico di cui alla salvo le tolleranze edilizie e salvo le difformità segnalate allo specifico paragrafo.

Si segnala la presenza di collaudo statico a firma dell'Ing. xxxxxxxxxxxx del 14/11/2008 depositato agli atti comunali in data 22/01/2009.

10 **RISPOSTA AL QUESITO 8:** La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 **RISPOSTA AL QUESITO 9:** L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il Condominio è in fase di stallo. Lo Studio LF System Sas - Amministrazioni Condominiali – Tecnico Progettuale – Legale Via San Michele, 56 - 40063 Monghidoro (BO) ha segnalato che;

- Il Regolamento di condominio non è stato ancora approvato;
- La Centrale termica è stata staccato il gas per morosità ed attualmente non è in uso;
- L'impianto fotovoltaico non è stato ancora volturato.

12 **RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.**

La palazzina è composta da un totale di n.17 appartamenti, di cui tre già venduti a terzi, n.13 autorimesse, di cui una venduta, n.15 posti auto scoperti e n.9 cantine (una già venduta). Sei dei quattordici alloggi in oggetto hanno giardino esclusivo e alcuni ingresso indipendente, mentre gli altri sono dotati di terrazzi.

Terreno da attribuire quale parte comune alle unità in vendita

AREA ESTERNA:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestataro Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

Parti comuni dell'intera palazzina

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	18	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 19,20,28,29,30,31,32,74
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	28	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 29,30,31,32 E 74
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

APPARTAMENTI – AUTORIMESSE E POSTI AUTO:

F.	Mappale	Sub.	Piano	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	Locali	Sup. Utile Rilevata (mq)	Sup. Utile Rilevata Tot (mq)	Sup. Lorda Rilevata (mq)
7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	Area Urbana	/	/	/
7	643	3	T	C/6	1	14 mq	14	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	4	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	5	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	6	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	7	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	8	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	9	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	10	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	11	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	12	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	13	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	14	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	15	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	16	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	17	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	/	/	/
7	643	19~29~38	T	A/3	3	4 vani	65	62	Soggiorno/Pranzo	20,01	52,59	65,13
									Disimpegno	2,00		
									Bagno	5,11		
									Camera	15,25		
									Camera	10,22		
									Terrazzo	1,79	27,53	25,74
									Corte Esclusiva	25,74		
7	643	23~47	2	A/3	3	4 vani	89	81	Soggiorno/Pranzo	33,76	68,01	83,52
									Disimpegno	7,29		
									Bagno	5,05		
									Camera	13,60		
									Camera	8,31		
									Corte Esclusiva	72,71	72,71	72,71
7	643	24~44	1	A/3	3	3 vani	55	50	Soggiorno/Pranzo	19,46	41,97	51,72

									Disimpegno	2,90		
									Bagno	4,79		
									Camera	14,82		
									Corte Esclusiva	56,57	56,57	56,57
7	643	25~41~50	T	A/3	3	4 vani	69	63	Soggiorno/Pranzo	19,95		
									Disimpegno	2,13		
									Bagno	5,02	52,08	64,50
									Camera	15,17		
									Camera	9,81		
									Terrazzo	1,77		
									Corte Esclusiva	50,71		50,71
7	643	26~40~51	T	A/3	3	4 vani	72	65	Soggiorno/Pranzo	21,47		
									Disimpegno	2,87		
									Bagno	5,64	53,72	64,50
									Camera	10,18		
									Camera	13,56		
									Terrazo	1,77		
									Corte Esclusiva	56,57	52,48	50,71
7	643	31	1	A/3	3	3,5 vani	65	63	Soggiorno/Pranzo	20,04		
									Disimpegno	2,35		
									Bagno	5,09	52,41	66,67
									Camera	15,51		
									Camera	9,42		
									Balcone	7,32	7,32	
7	643	32	1	A/3	3	3,5 vani	66	64	Soggiorno/Pranzo	21,83		
									Disimpegno	3,65		
									Bagno	5,50	54,94	68,40
									Camera	14,02		
									Camera	9,94		
									Balcone	7,27	7,27	
7	643	35~37~73	T	A/3	3	4 vani	81	75	Soggiorno/Pranzo	20,98		
									Disimpegno	5,90	64,48	92,98
									Disimpegno	2,00		
									Bagno	5,11		

									Camera	14,16		
									Camera	16,33		
									Terrazzo	53,89		
									Corte Esclusiva	5,05	58,84	5,05
7	643	42	1	A/3	3	4 vani	74	70	Soggiorno/Pranzo	20,98		
									Disimpegno	5,68		
									Disimpegno	1,97		
									Bagno	5,12	60,85	
									Camera	12,90		
									Camera	14,20		
									Balcone	7,31		
									Balcone	4,72	12,03	
7	643	45	1	A/3	3	4 vani	75	71	Soggiorno/Pranzo	20,98		
									Disimpegno	5,54		
									Disimpegno	2,00		
									Bagno	5,08	60,76	
									Camera	12,92		
									Camera	14,24		
									Balcone	5,19		
									Balcone	7,35	12,54	
7	643	46	2	A/3	3	3 vani	66	59	Soggiorno/Pranzo	23,28		
									Disimpegno	2,64		
									Disimpegno	1,13	48,42	
									Bagno	7,12		
									Camera	14,25		
									Terrazzo	34,32	34,32	
7	643	48	2	A/3	3	3 vani	68	61	Soggiorno/Pranzo	25,24		
									Disimpegno	3,72		
									Bagno	7,05	51,45	
									Camera	15,44		
									Terrazzo	24,46	24,46	
7	643	52	1	A/3	3	3,5 vani	64	62	Soggiorno/Pranzo	20,10		
									Disimpegno	2,23	52,01	66,11

									Bagno	4,96	7,29	
									Camera	15,25		
									Camera	9,47		
									Balcone	7,29		
7	643	53	1	A/3	3	3,5 vani	67	65	Soggiorno/Pranzo	21,23	52,80	68,54
									Disimpegno	2,74		
									Bagno	5,63		
									Camera	10,03		
									Camera	13,17		
									Balcone	7,31	7,31	
7	643	59	S1	C/6	2	14 mq	15	/	/	/	/	/
7	643	61	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	15,14	22,44	25,03
									Cantina	7,30		
7	643	62	S1	C/6	2	19 mq	20	/	Garage	18,73	18,73	21,05
7	643	64	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	15,22	15,22	16,32
7	643	65	S1	C/6	2	19 mq	21	/	Garage	19,42	19,42	21,63
7	643	66	S1	C/6	2	19 mq	20	/	Garage	/	/	/
7	643	67	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	14,97	22,30	25,38
									Cantina	7,33		
7	643	68	S1	C/6	2	14 mq	16	/	Garage	/	/	/
7	643	69	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	/		/
7	643	70	S1	C/6	2	13 mq	15	/	Garage	13,66	13,66	15,57
7	643	71	S1	C/6	2	13 mq	15	/	Garage	/	/	/
7	643	74	S1	C/2	1	4 mq	6	/	Cantina	/	/	/
7	643	75	S1	C/2	1	2 mq	2	/	Loc. Macchine	3,40	3,40	4,18
7	643	76	S1	C/2	1	4 mq	5	/	Cantina	6,24	6,24	6,78
7	643	78	S1	C/2	1	3 mq	4	/	Cantina	3,22	3,22	3,54
7	643	79	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	3,68	3,68	4,90
7	643	80	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	3,74	3,74	4,43
7	643	81	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	3,71	3,71	4,48
7	643	82	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	3,80	3,80	4,63
7	643	83	S1	C/6	3	19 mq	19	/	Garage	/	/	/

Per la visione degli elaborati di rilievo si rimanda all'allegato <E>.

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il valore di mercato è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il prezzo di mercato di un’immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell’immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare, nell'analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio.
- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;
- Ubicazione, vicinanza rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva dell'unità immobiliare e pertinenza, grado di finiture, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale². Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *“Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi”*.

² IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: “Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo 1° semestre 2023:
Valori riferiti al comune di Loiano.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**Provincia:** BOLOGNA**Comune:** LOIANO**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA E CASE SPARSE**Codice zona:** R1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Non presente**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1150	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1450	L			
Box	Normale	350	600	L			
Ville e Villini	Normale	850	1250	L			
Ville e Villini	Ottimo	1250	1600	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

➤ **Compravendite:****1. Compravendita n. registro particolare xxxxx/2021:**

Via del Palazzo, cat. A/3 consistenza 107,00 mq, oltre C/6 consistenza 13,00 mq, zona OMI R1; Superficie Commerciale 114,15 mq, euro 100.000,00 (centomila), prezzo medio 876 €/m².

1. Compravendita n. registro particolare xxxxx/2021:

Via del Palazzo, cat. A/3 consistenza 106,00 mq, oltre C/6 consistenza 14,30 mq, zona OMI R1; Superficie Commerciale 113,15 mq, euro 100.000,00 (centomila), prezzo medio 876 €/m².

3. Compravendita n. registro particolare xxxxx/2021:

Via della Guardia 5/1, cat. A/3 consistenza 75 mq, oltre C/6 consistenza 24,20 mq, zona OMI R1; Superficie Commerciale 87,10 mq, euro 90.000,00 (novantamila), prezzo medio 1.033 €/m².

4. Compravendita n. registro particolare xxxxx/2022:

Via dei Campi 2, cat. A/3 consistenza 86 mq, oltre C/6 consistenza 17,60 mq, oltre C/2 consistenza 6,60 mq, zona OMI R1; Superficie Commerciale 96,45 mq, euro 110.000,00 (centodiecimila), prezzo medio 1.140 €/m².

INDIVIDUAZIONE COMPARATIVI DI VENDITA AI FINI DELLA STIMA



EDIFICIO IN STIMA



COMPARATIVI DI COMpravendita

➤ Considerazioni e stima:

La palazzina che contiene le unità immobiliari oggetto di stima è stata edificata con titolo antecedente all'entrata in vigore della DAL 156/2008 pertanto non assicura le prestazioni energetiche richieste dalla normativa sopravvenuta (si veda la tipologia di infissi e le previsioni progettuali dell'involucro), così da dover ponderare un minor valore del costruito rispetto al c.d. "nuovo". Per quanto esposto in relazione allo stato di conservazione delle parti condominiali e del fabbricato in genere, delle opere mancanti ed alle problematiche di conservazione degli impianti, infissi, porte ecc. oltre al completamento in generale delle parti abitative e delle porzioni accessorie ed ai ripristini necessari lo scrivente propone la stima a corpo delle unità abitative unendole ad un'autorimessa (dove possibile avendone solo 12 a disposizione), un posto auto e una cantina (dove possibile avendone solo 8 a disposizione).

Lo scrivente, nell'eventualità che la procedura optasse per una vendita dei singoli alloggi propone la formazione dei seguenti **14 LOTTI**:

LOTTO 1:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

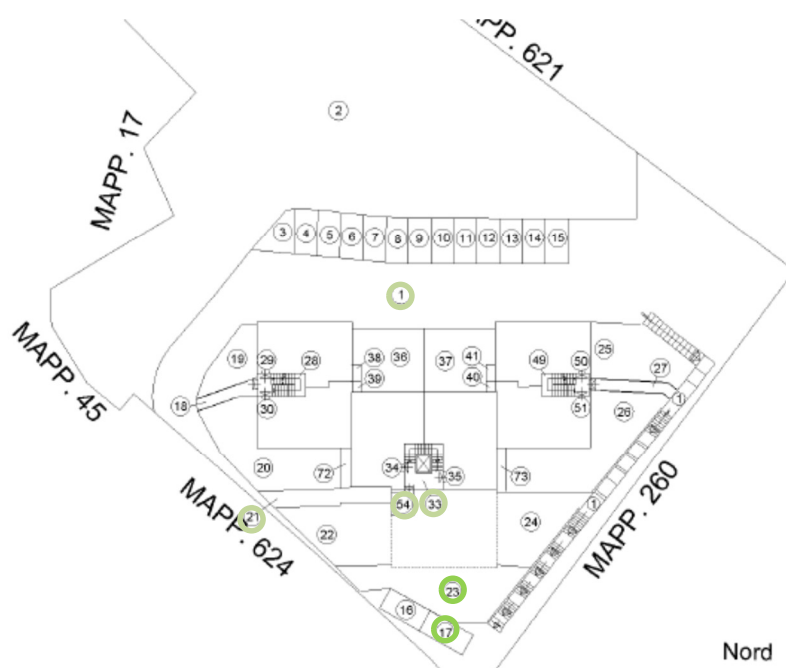
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

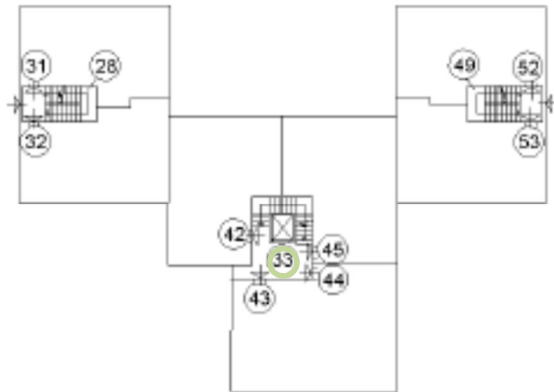
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

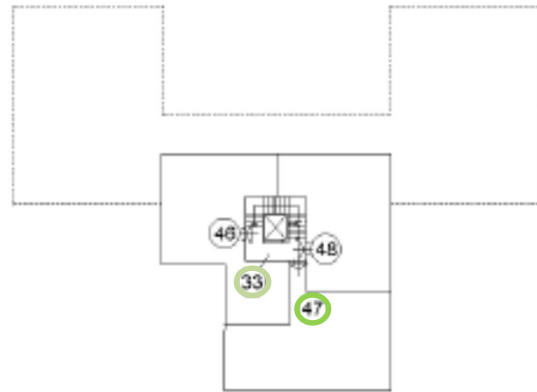
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
1	7	643	23~47	2	A/3	3	4 vani	89	81	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	64	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	
	7	643	81	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	
	7	643	17	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 23~47 PIANO SECONDO

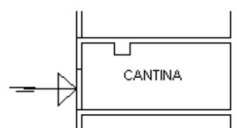
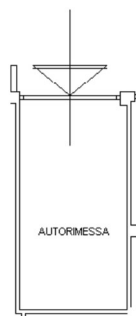


SUB. 64 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,45 mt.

SUB. 81 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,70 mt.



LOTTO 2:

AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

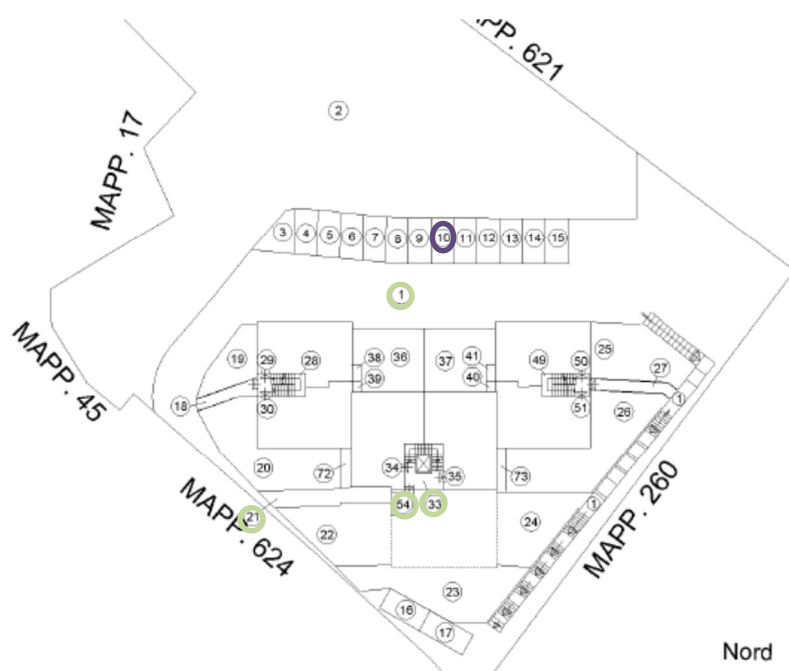
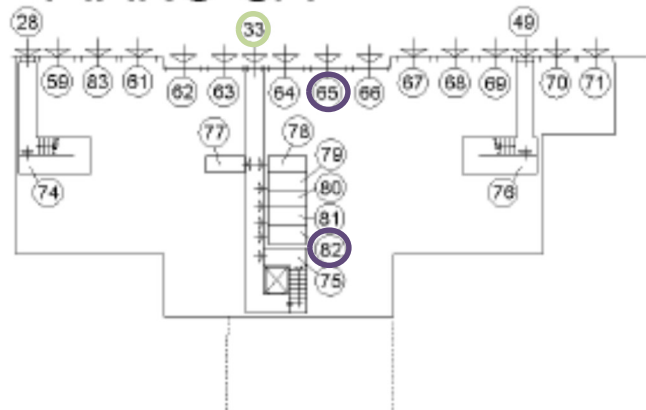
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

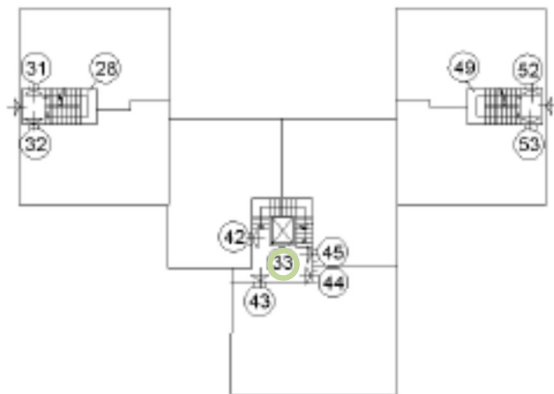
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
2	7	643	48	2	A/3	3	3 vani	68	61	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	65	S1	C/6	2	19 mq	21	/	Garage	
	7	643	82	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	
	7	643	10	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA

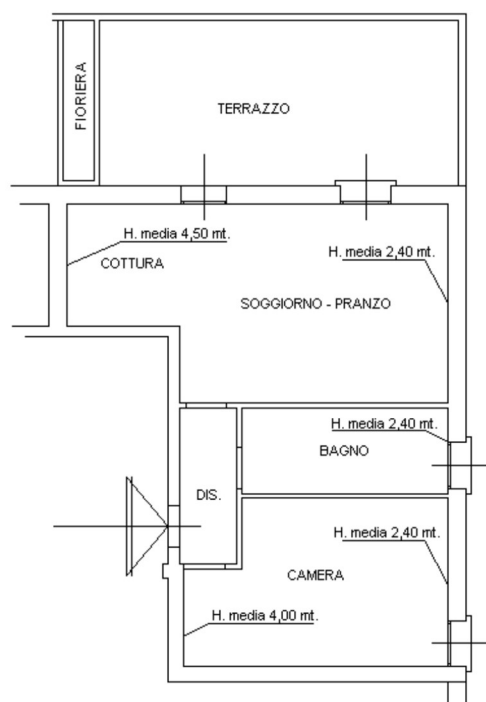
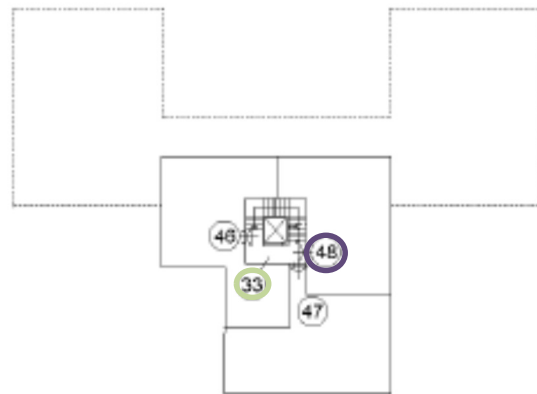
PIANO S/1



PIANO PRIMO



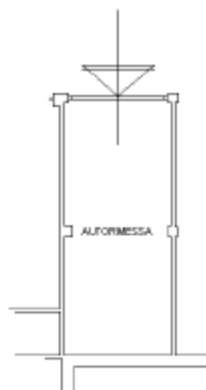
PIANO SECONDO



SUB. 48 PIANO SECONDO

SUB. 65 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,45 mt.



SUB. 82 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,70 mt.



LOTTO 3:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

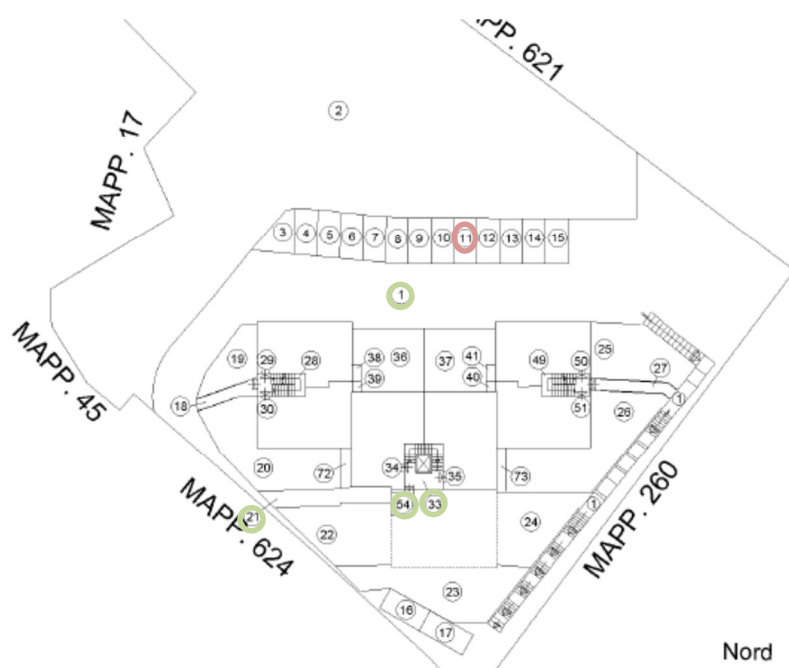
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

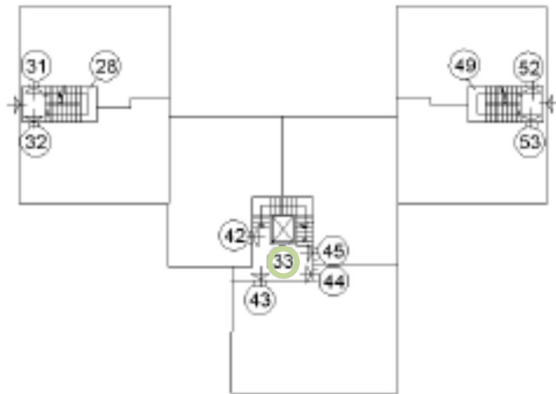
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

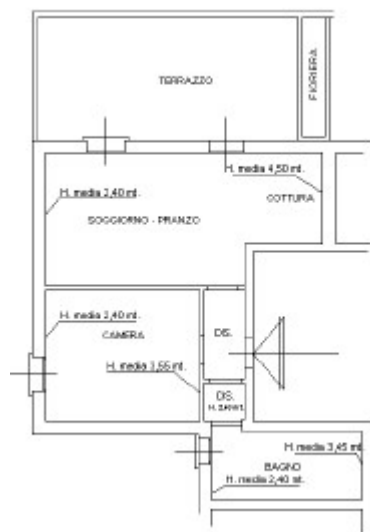
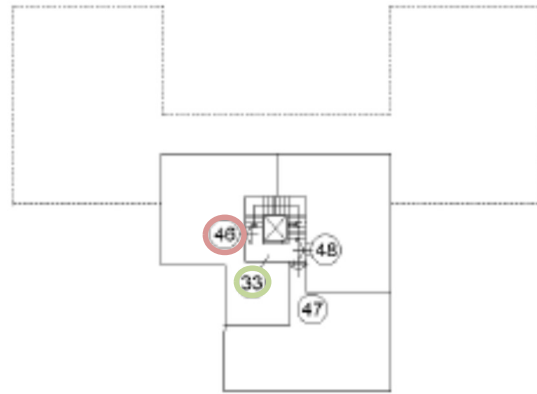
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
3	7	643	46	2	A/3	3	3 vani	66	59	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	66	S1	C/6	2	19 mq	20	/	/	
	7	643	75	S1	C/2	1	2 mq	2	/	Cantina	
	7	643	11	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



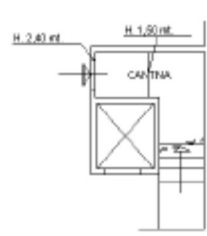
SUB. 46 PIANO SECONDO

H. 2,45 mt.

SUB. 66 PIANO SEMINTERRATO



SUB. 75 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 4:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

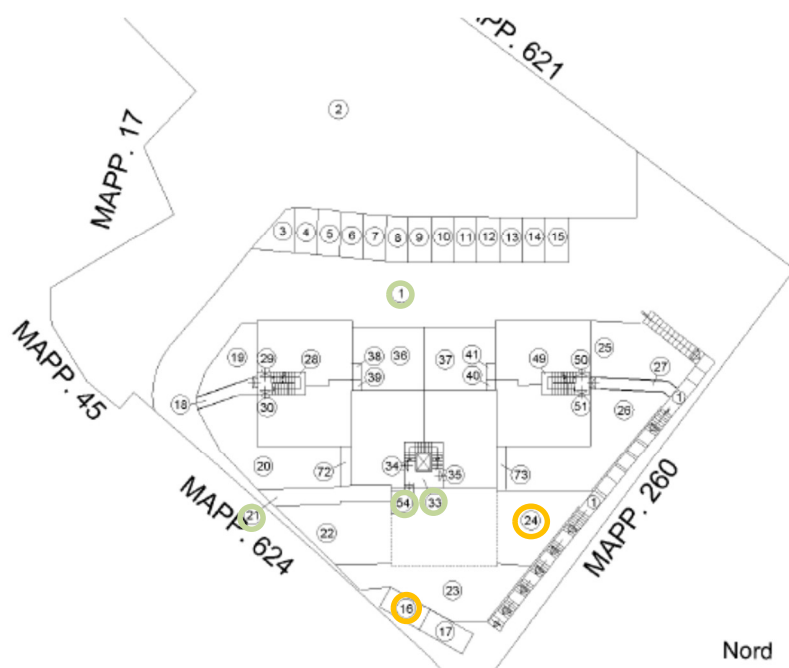
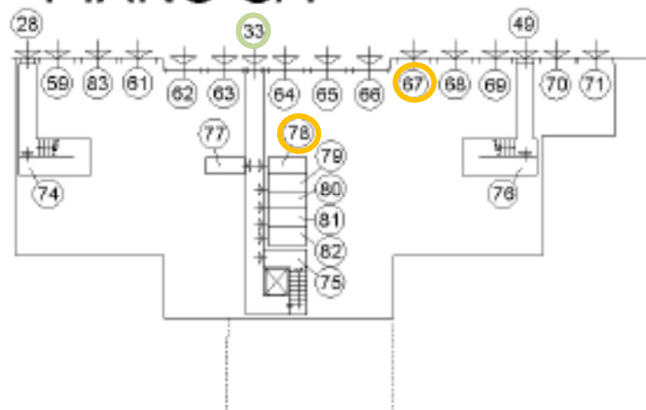
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

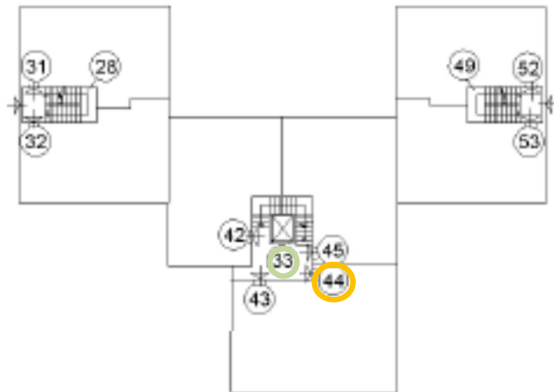
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

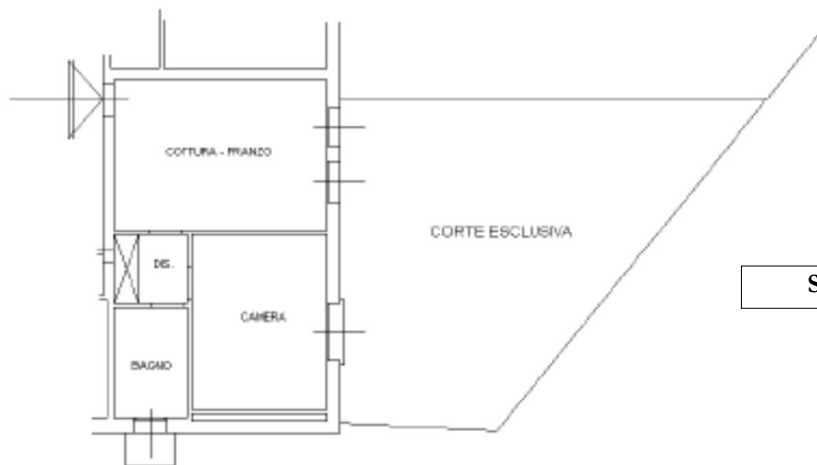
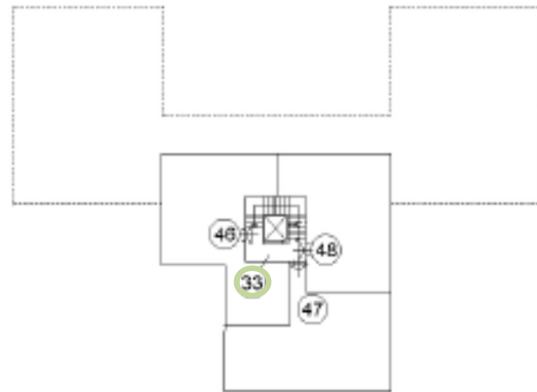
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
4	7	643	24~44	1	A/3	3	3 vani	55	50	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	67	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	
	7	643	78	S1	C/2	1	3 mq	4	/	Cantina	
	7	643	16	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



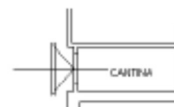
SUB. 24~44 PIANO PRIMO

H. 2,75 mt.

SUB. 78 PIANO SEMINTERRATO

SUB. 67 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,50 mt.



LOTTO 5:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

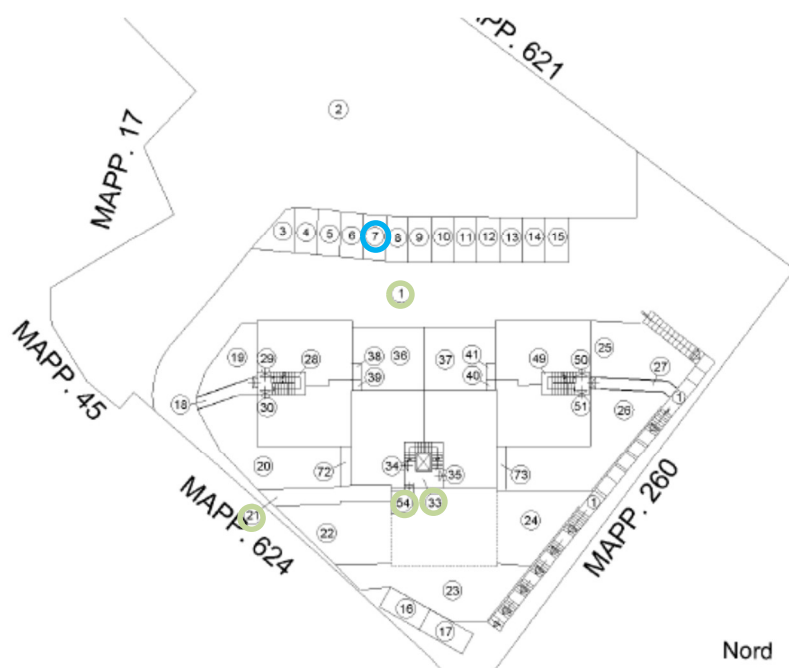
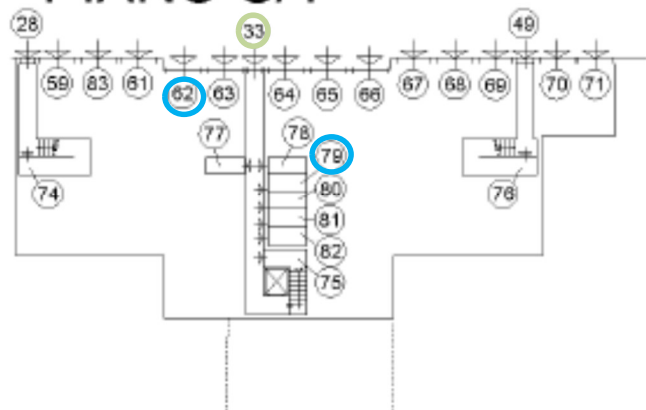
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

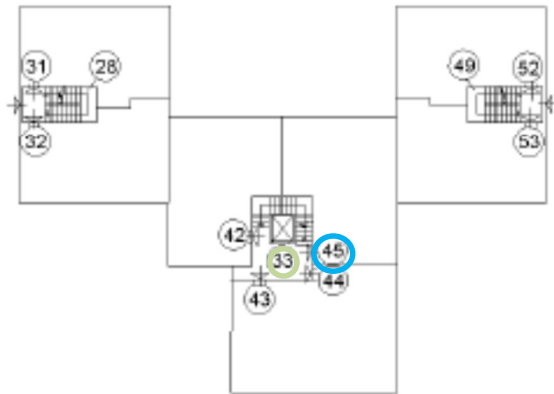
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

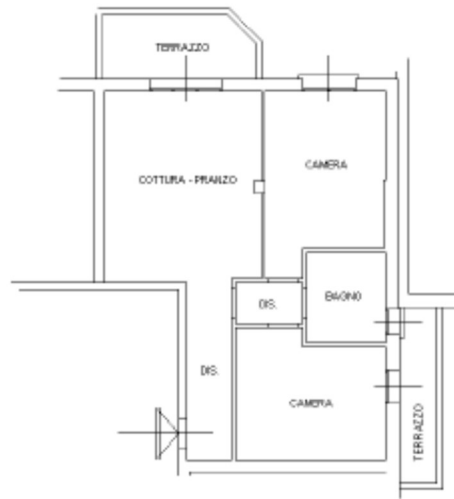
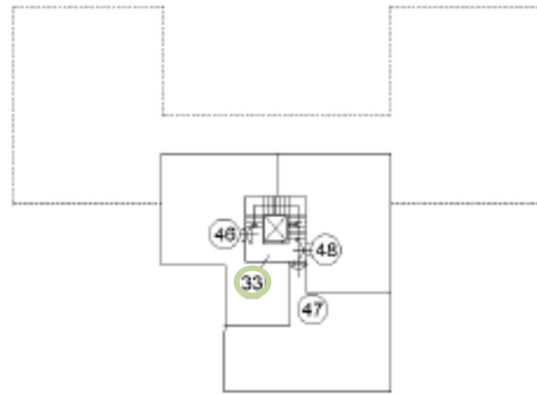
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
5	7	643	45	1	A/3	3	4 vani	75	71	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	62	S1	C/6	2	19 mq	20	/	Garage	
	7	643	79	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	
	7	643	7	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 45 PIANO PRIMO

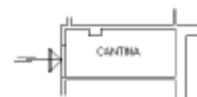
H. 2,45 mt.

SUB. 62 PIANO SEMINTERRATO



SUB. 79 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,70 mt.



LOTTO 6:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

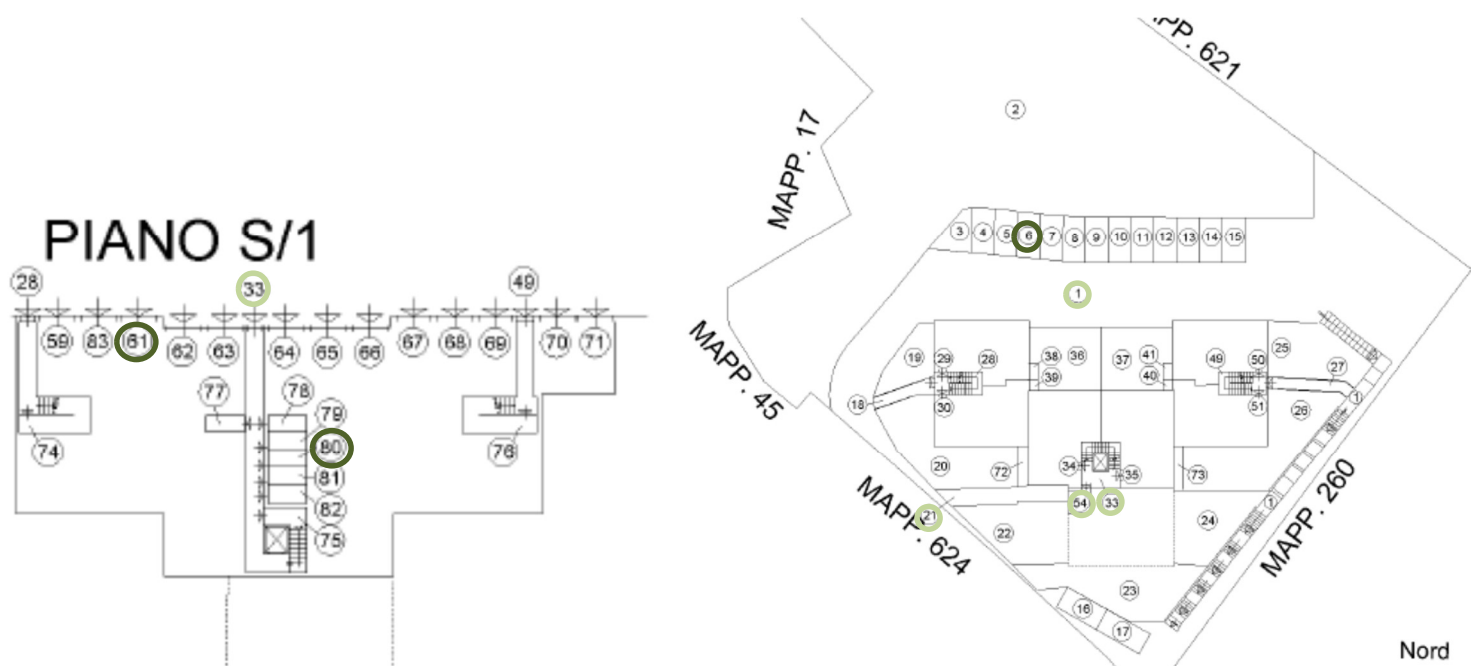
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

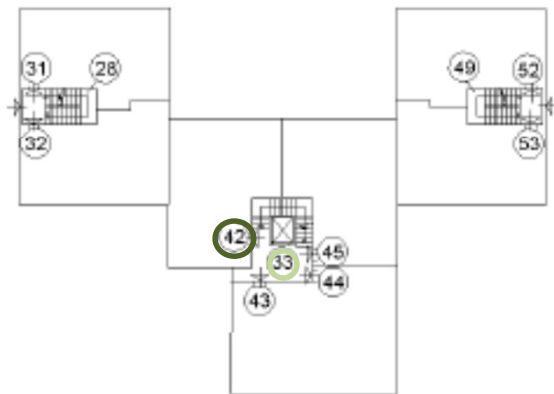
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

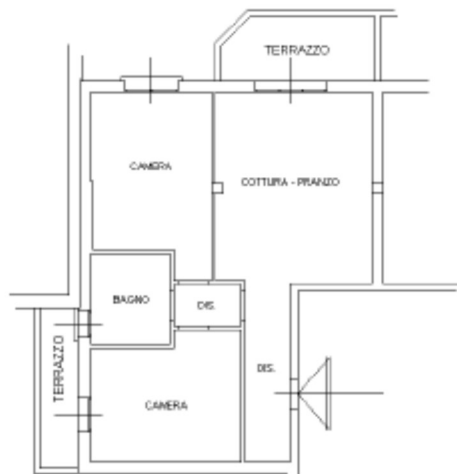
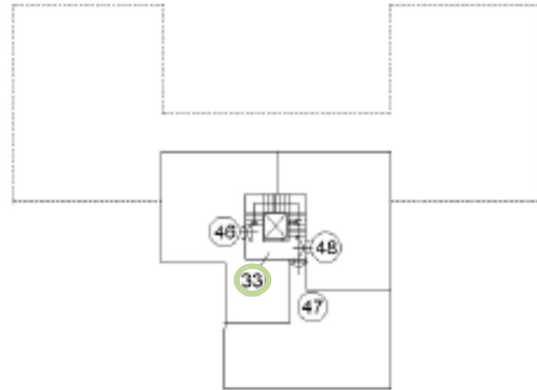
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
6	7	643	42	1	A/3	3	4 vani	74	70	Appartamento	62.000,00 €
	7	643	61	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	
	7	643	80	S1	C/2	1	4 mq	4	/	Cantina	
	7	643	6	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 42 PIANO PRIMO

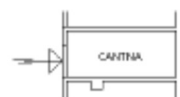
H. 2,75 mt.

SUB. 61 PIANO SEMINTERRATO



SUB. 80 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,70 mt.



LOTTO 7:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

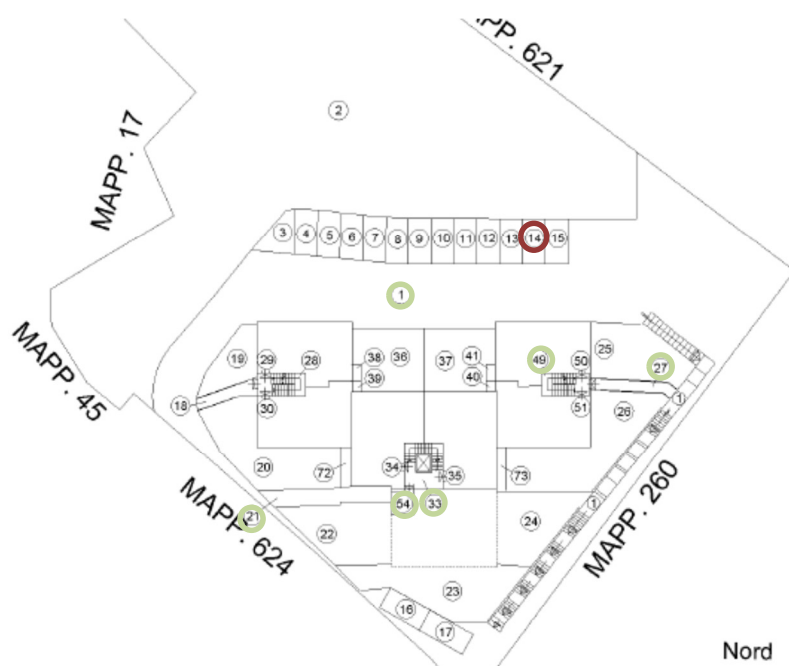
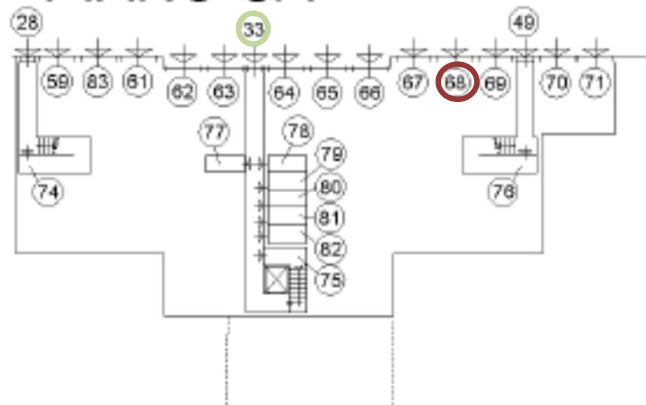
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

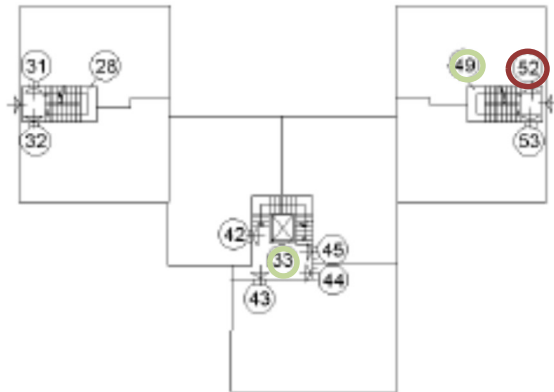
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

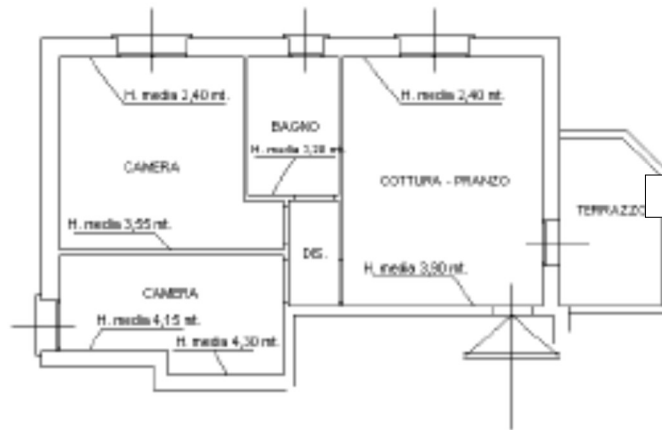
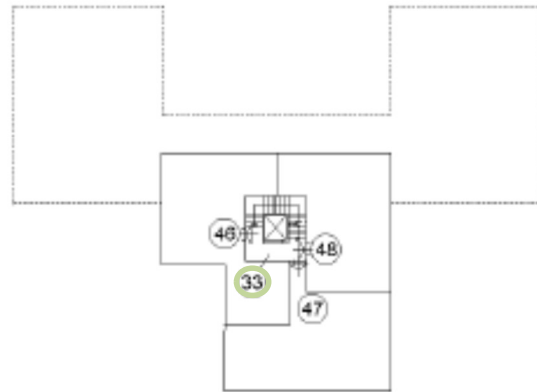
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
7	7	643	52	1	A/3	3	3,5 vani	64	62	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	68	S1	C/6	2	14 mq	16	/	/	
	7	643	14	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 52 PIANO PRIMO

H. 2,75 mt.

SUB. 68 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 8:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

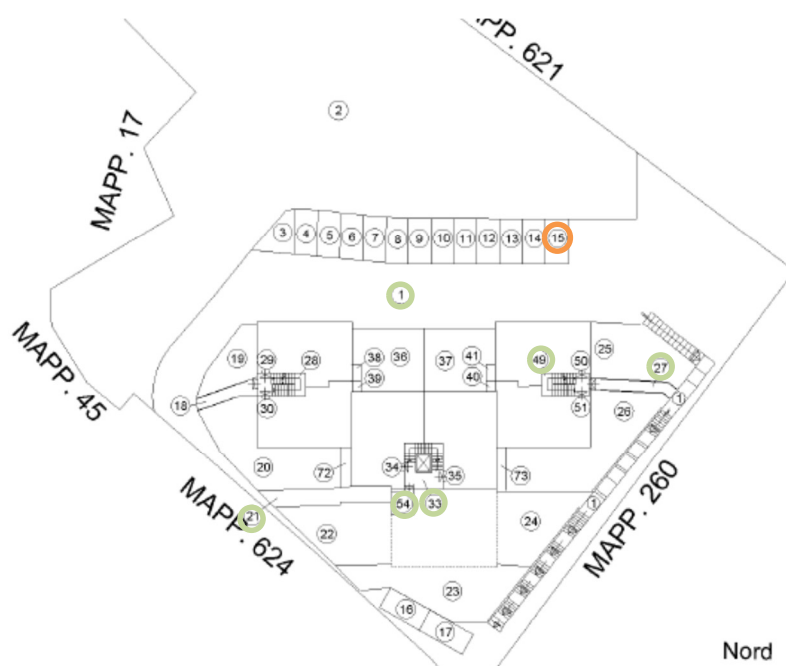
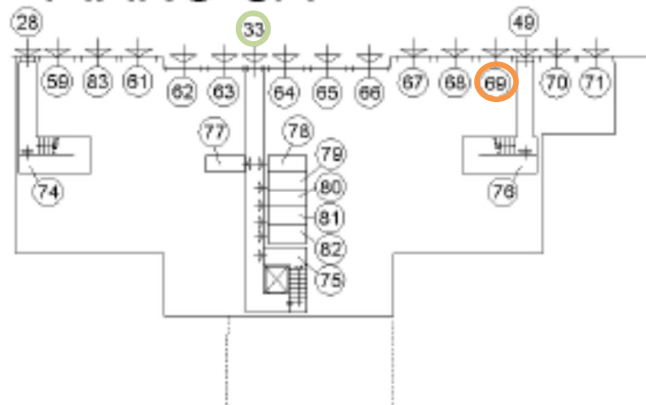
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

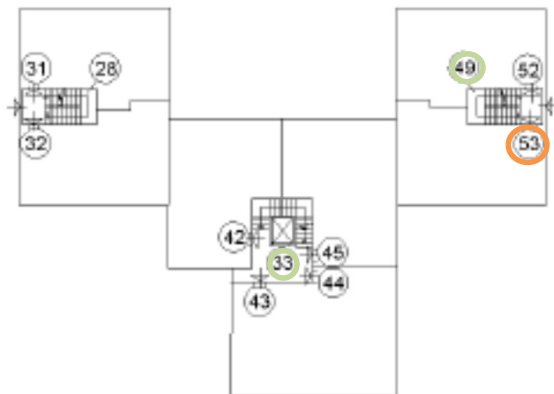
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

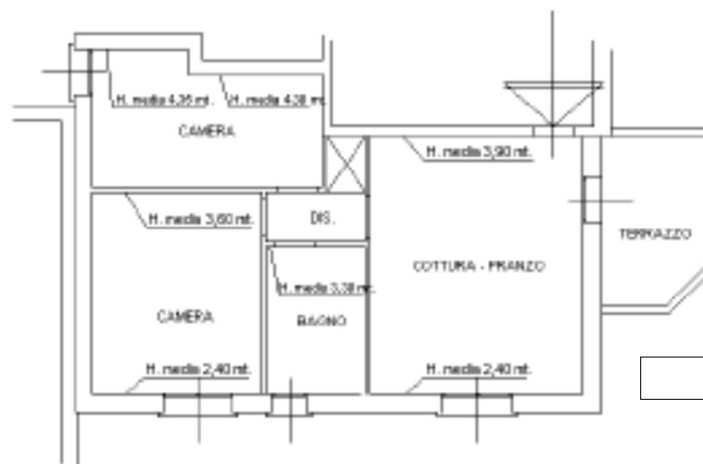
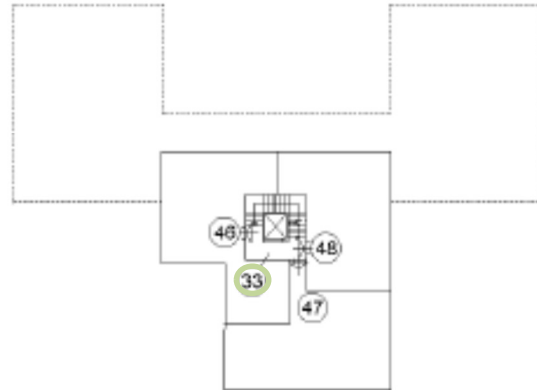
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
8	7	643	53	1	A/3	3	3,5 vani	67	65	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	69	S1	C/6	2	15 mq	16	/	Garage	
	7	643	15	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 53 PIANO PRIMO

H. 2,75 mt.

SUB. 69 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 9:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

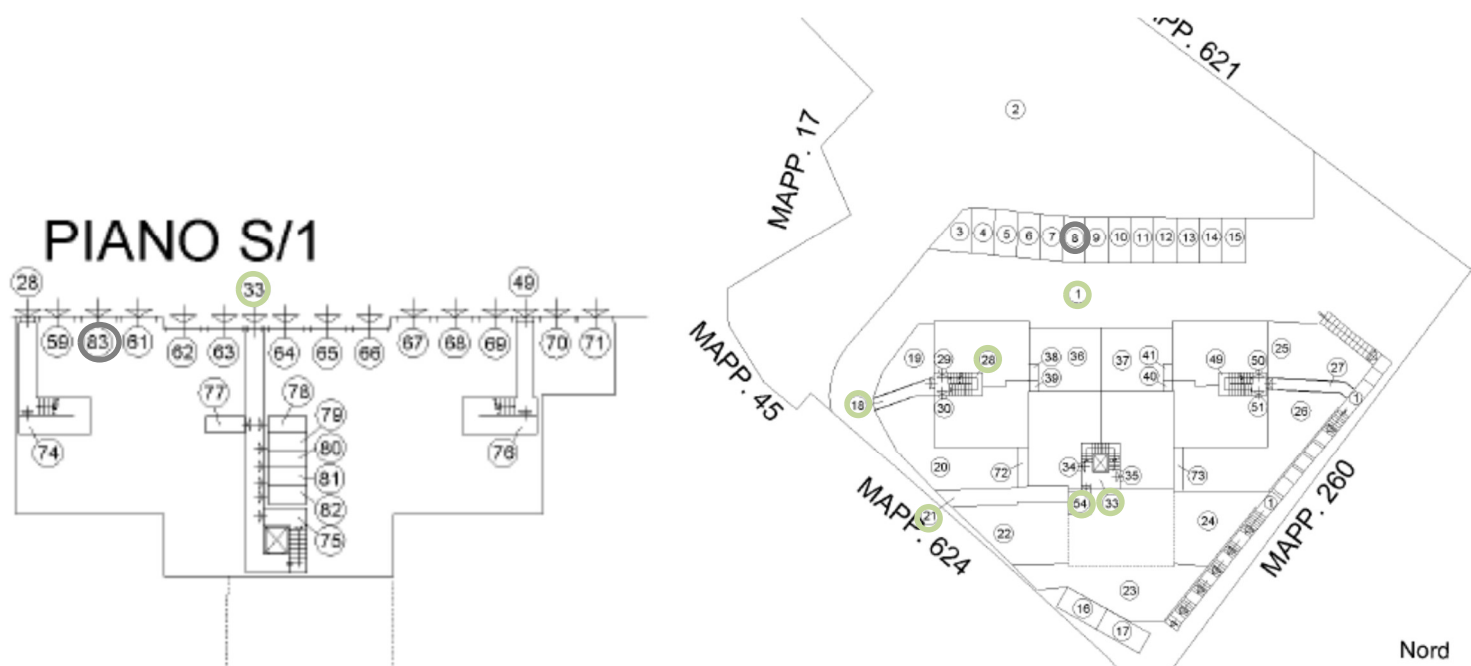
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

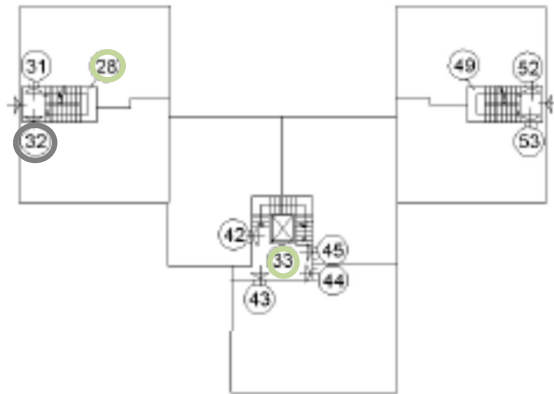
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	18	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 19,20,28,29,30,31,32,74
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	28	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 29,30,31,32 E 74
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

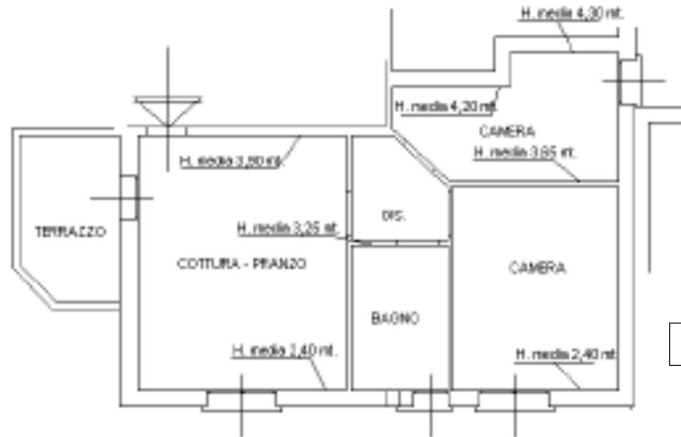
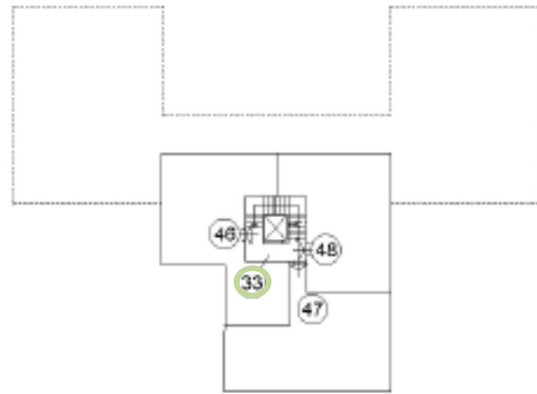
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
9	7	643	32	1	A/3	3	3,5 vani	66	64	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	83	S1	C/6	3	19 mq	19	/	Garage	
	7	643	8	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



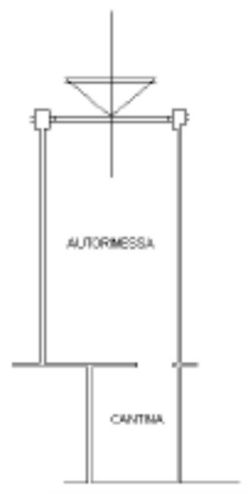
PIANO SECONDO



SUB. 32 PIANO PRIMO

H. 2,75 mt.

SUB. 83 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 10:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

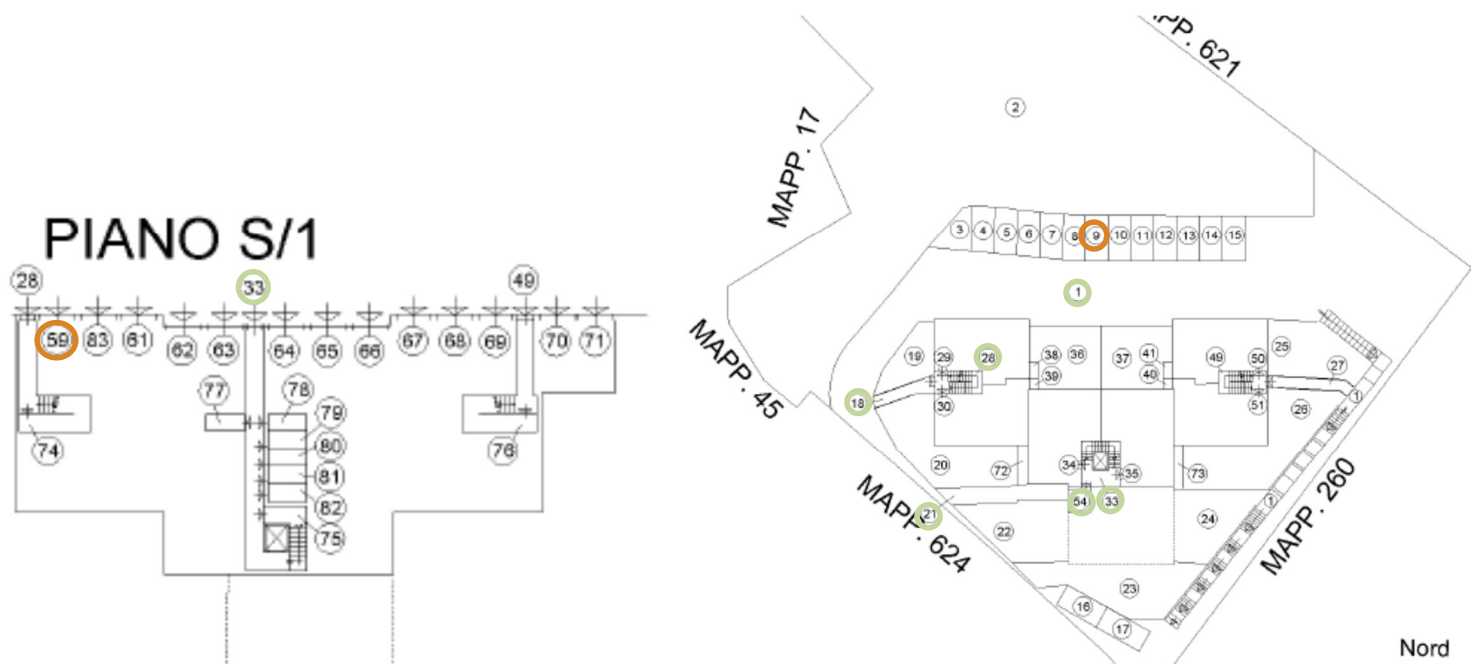
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

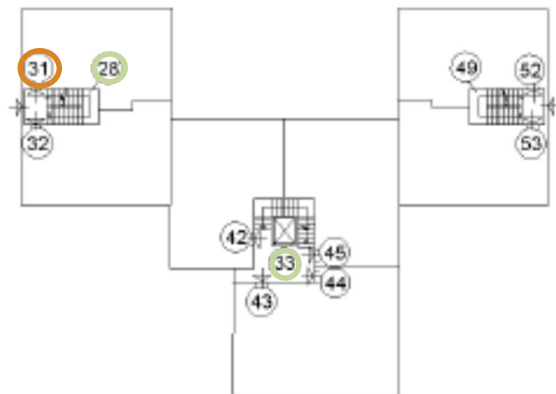
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	18	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 19,20,28,29,30,31,32,74
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	28	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 29,30,31,32 E 74
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

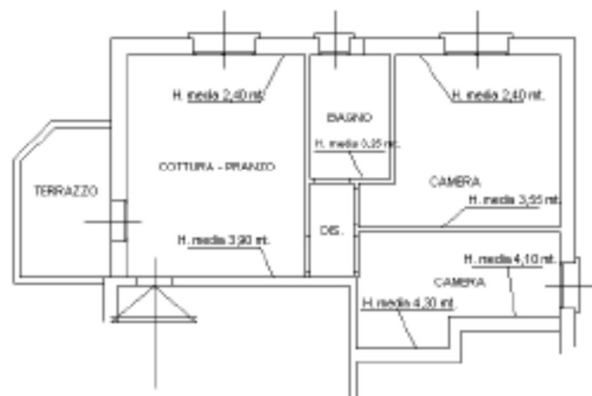
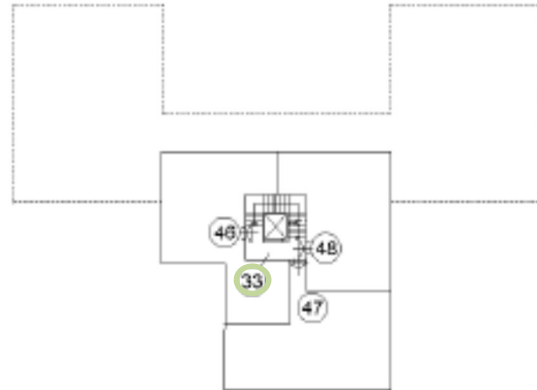
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
10	7	643	31	1	A/3	3	3,5 vani	65	63	Appartamento	50.000,00 €
	7	643	59	S1	C/6	2	14 mq	15	/	Autorimessa	
	7	643	9	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



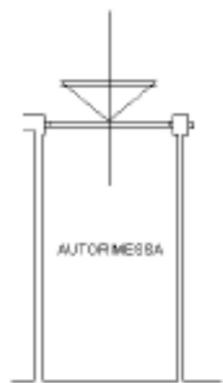
PIANO SECONDO



SUB. 31 PIANO PRIMO

H. 2,75 mt.

SUB. 59 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 11:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

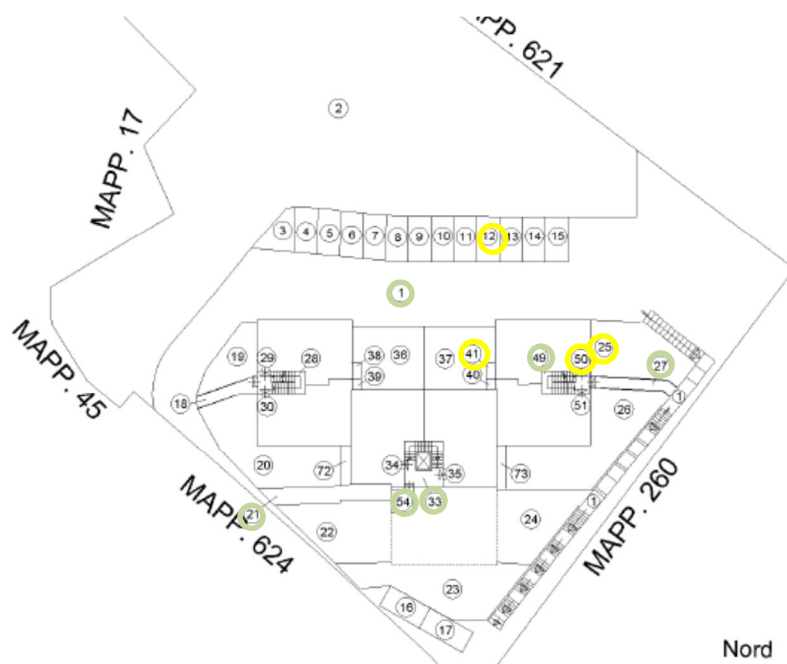
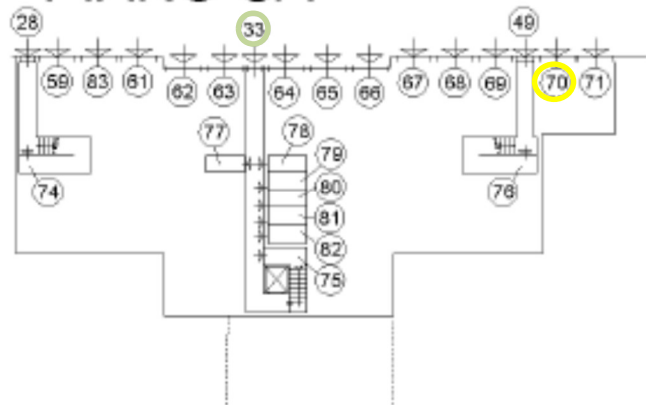
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

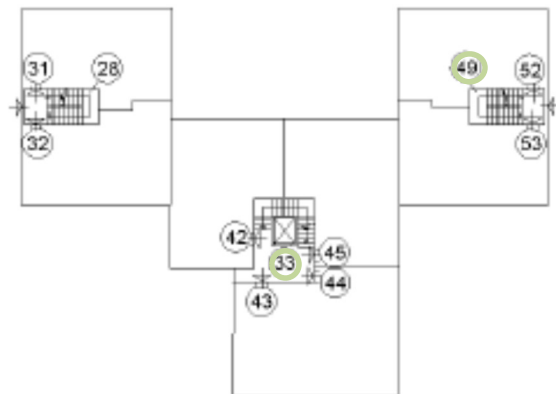
PARTI ESCLUSIVE

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
11	7	643	25~41~50	T	A/3	3	4 vani	69	63	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	70	S1	C/6	2	13 mq	15	/	Garage	
	7	643	12	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

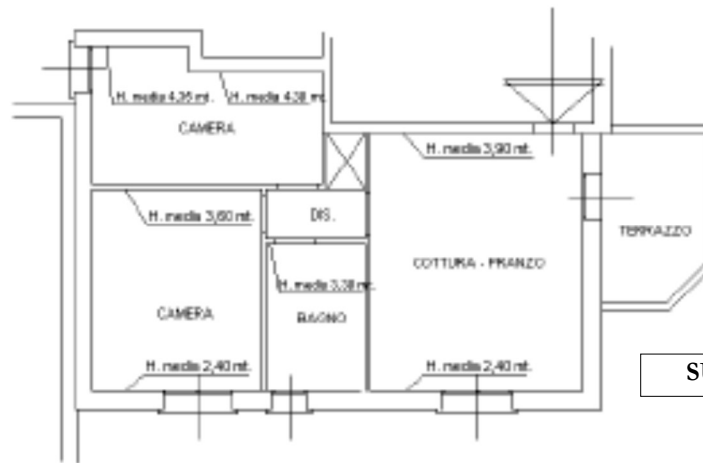
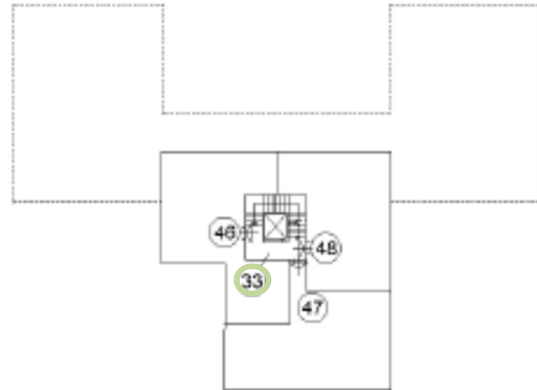
PIANO TERRA**PIANO S/1**

Nord

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 25~41~50 PIANO TERRA

H. 2,75 mt.

SUB. 69 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 12:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

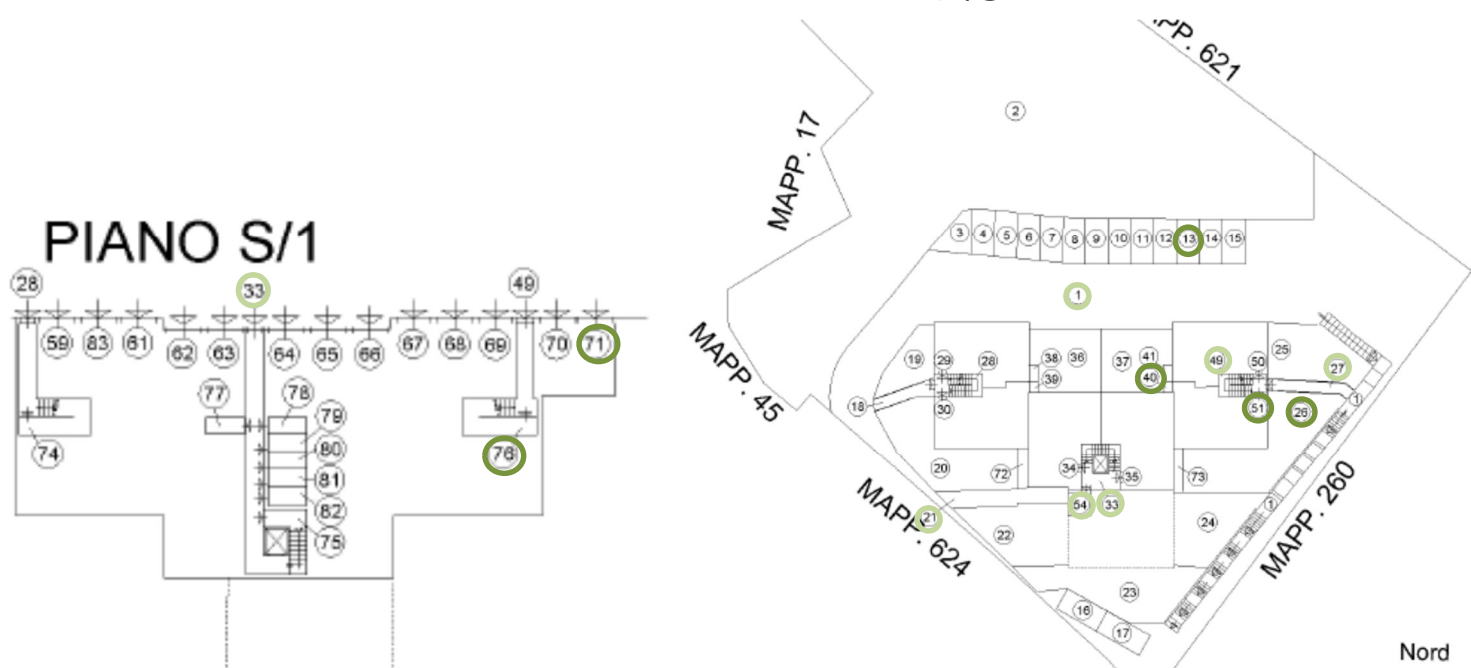
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI:

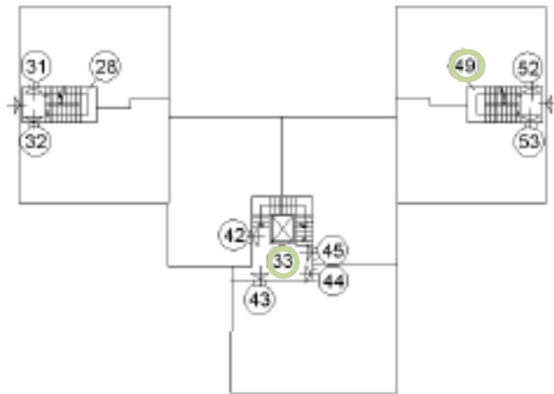
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 25,26,49,50,51,52,53 E 76
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	49	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 50,51,52,53 E 76
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

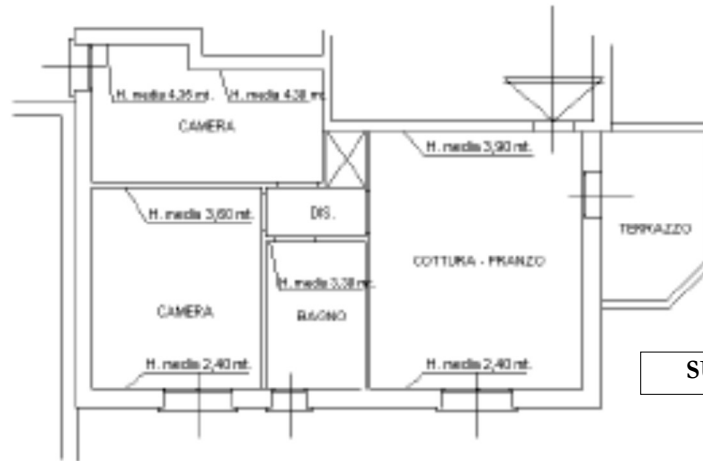
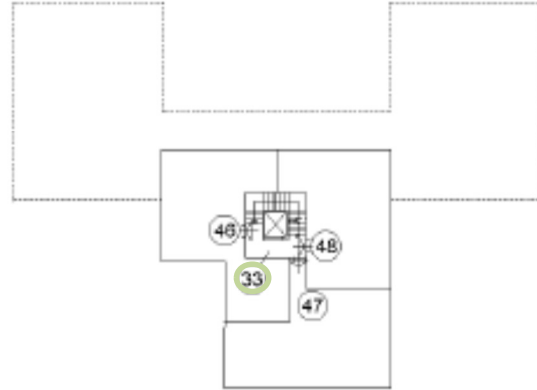
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
12	7	643	26~40~51	T	A/3	3	4 vani	72	65	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	71	S1	C/6	2	13 mq	15	/	Garage	
	7	643	76	S1	C/2	1	4 mq	5	/	Cantina	
	7	643	13	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 71 PIANO SEMINTERRATO

H. 2,75 mt.

SUB. 76 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 13:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

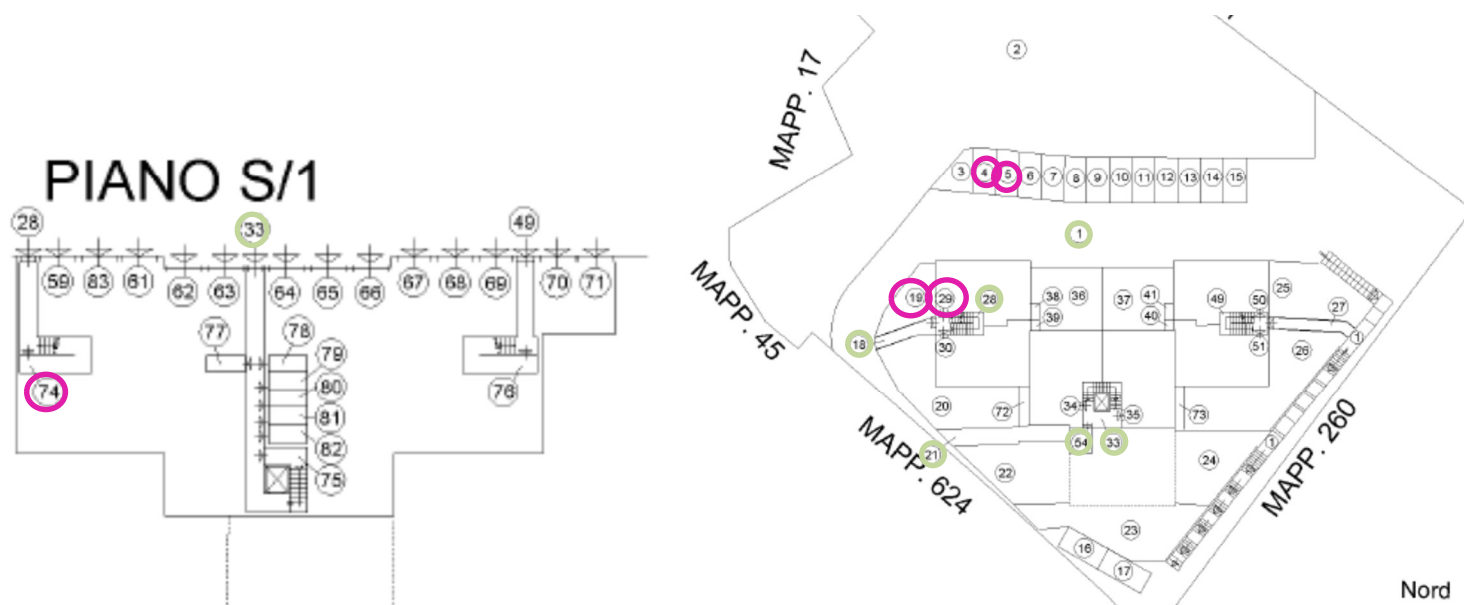
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

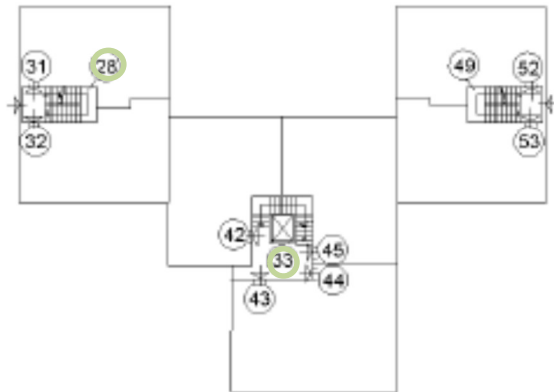
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	18	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE AI SUB 19,20,28,29,30,31,32,74
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	28	S1-T - 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 29,30,31,32 E 74
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

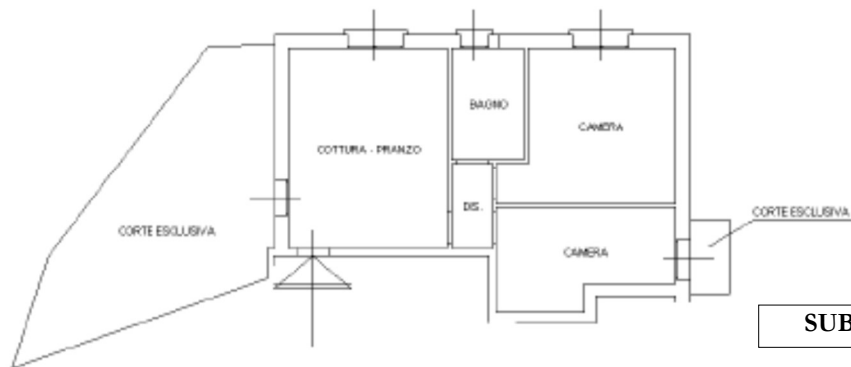
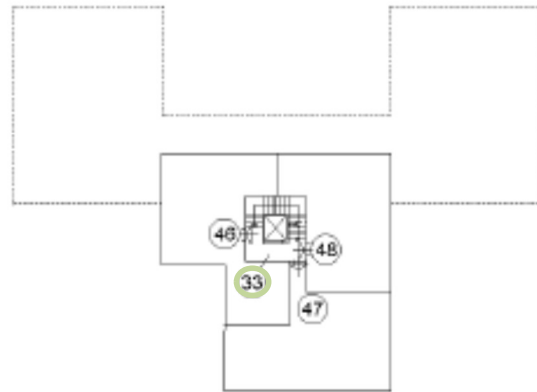
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
13	7	643	19~29~38	T	A/3	3	4 vani	65	62	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	4	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	
	7	643	5	T	C/6	1	12 mq	12	/	Posto Auto Scoperto	
	7	643	74	S1	C/2	1	4 mq	6	/	Cantina	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

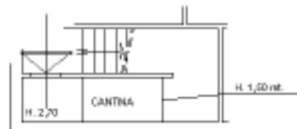


PIANO SECONDO



SUB. 19~29~38 PIANO TERRA

SUB. 74 PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 14 APPARTAMENTO OCCUPATO SENZA TITOLO:**AREA ESTERNA in COMPROPRIETA' PRO QUOTA:**

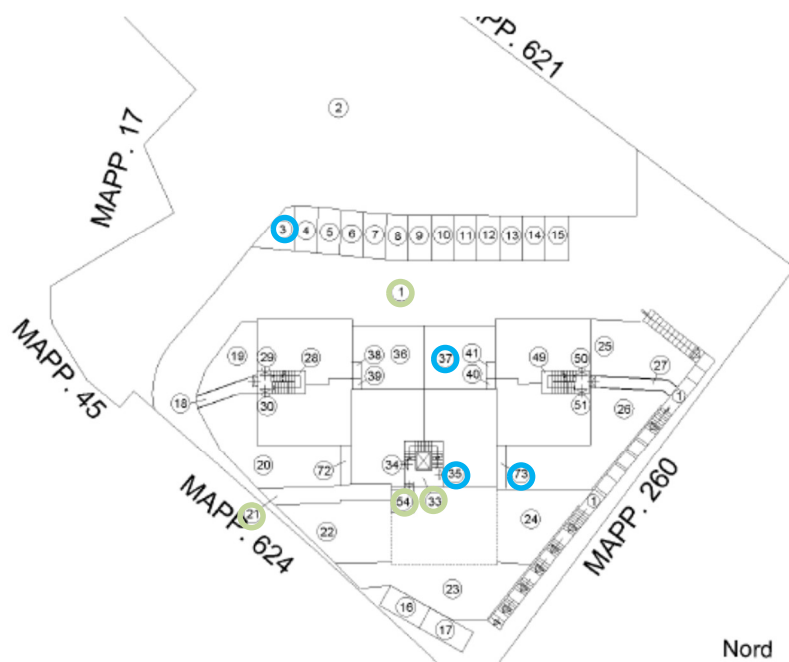
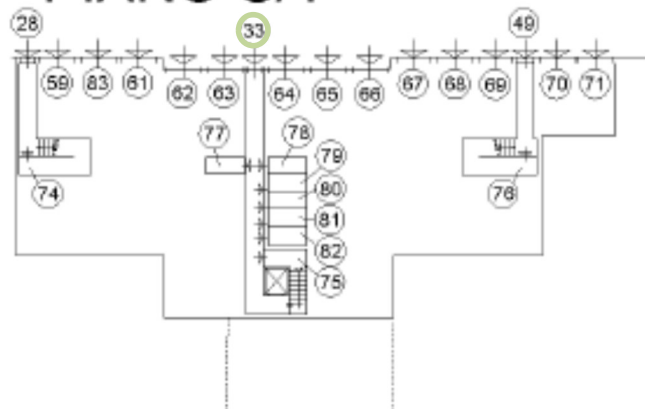
N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.	Intestatario Catastale
1	7	643	2	T	F/1	/	1574 mq	/	/	/	Pian dei Grilli s.r.l.

PARTI COMUNI

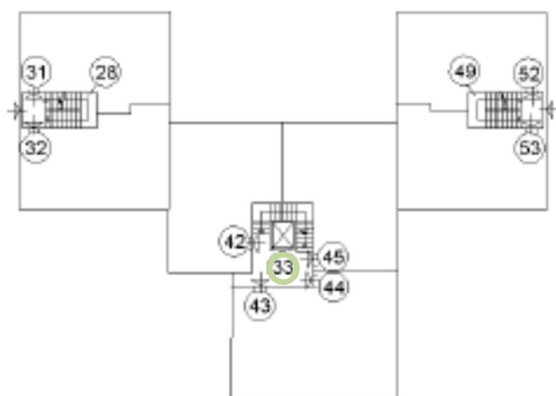
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
7	643	1	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE-CORSELLO-PARCHEGGI SCALA COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSELLO COMUNE A TUTTI I SUB
7	643	33	S1-T - 1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	643	54	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
7	624	Terreno	T	BENE COMUNE AREA DESTINATA A STRADA (da allineare l'intestazione)

PARTI ESCLUSIVE

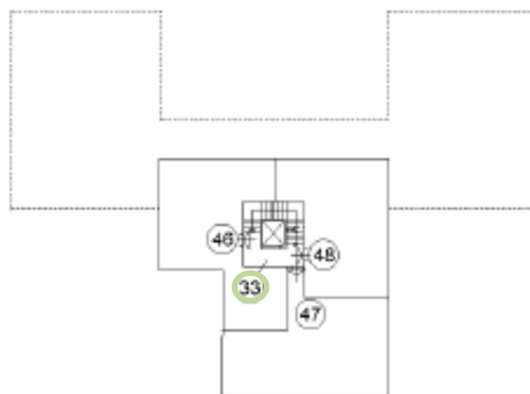
LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	U.I.	Valore asta
14	7	643	35~37~73	T	A/3	3	4 vani	81	75	Appartamento	60.000,00 €
	7	643	3	T	C/6	1	14 mq	14	/	Posto Auto Scoperto	

PIANO TERRA**PIANO S/1**

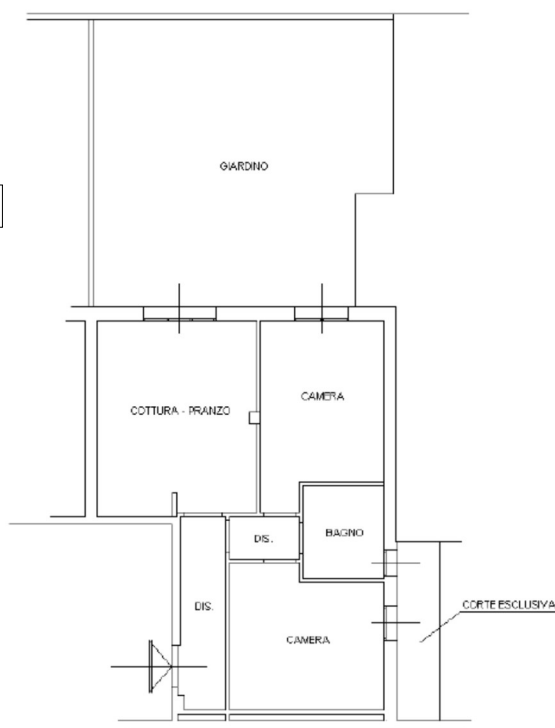
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 35-37-73 PIANO TERRA



In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto della complessità del mercato immobiliare nel segmento in esame, lo scrivente ritiene che il Complesso edilizio composto da n.14 appartamenti, **n.12 autorimesse**, **n.15 posti auto scoperti** e **n.8 cantine**, così come composti nel 14 LOTTI descritti, se **commercializzati singolarmente**, abbiano un valore complessivo a corpo di 772.000,00 libero da persone e vincoli ed al netto delle attività di legittimazione (**pertanto a carico dell'aggiudicatario**).

Laddove si optasse per una vendita complessiva a corpo, ponderando i necessari oneri finanziari che l'acquirente dovrà sostenere per l'acquisto dell'intero complesso e le attività necessarie a completare l'opera

e commercializzarla, in relazione all'attuale dinamica inflazionistica, ed al poco interesse nello specifico segmento di mercato, a parere dello scrivente affinché l'investimento diventi appetibile per un operatore immobiliare, il valore a corpo dell'intero complesso immobiliare si deve ridurre a **600.000,00 €** (seicentomila/00).

Attestazione riferita alla Attestazione di Prestazione energetica:

Per quanto ai 13 appartamenti: F. 7 mappale 643 **sub. 29-31-32-3-42-44-45-46-47-48-50-51-52-53**,
richiamando la normativa di settore e le precisazioni fornite dalla Regione Emilia Romagna:

DGR 1275/2015 Art. 3 - Predisposizione e rilascio dell'attestato di prestazione energetica: [...] 2. E' obbligatorio procedere alla attestazione della prestazione energetica nel caso di: a) edifici di nuova costruzione, ivi compresi tutti i casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, o di edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, o derivanti dalla ristrutturazione o completamento degli immobili di cui all'art. 1 comma 5 lett. e) ed f); b) edifici esistenti, nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione, ove l'edificio o l'unità immobiliare non ne sia già dotato; c) edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 250 mq, ove l'edificio non ne sia già dotato. FAQ EMILIA ROMAGNA: Domanda: La Certificazione Energetica è obbligatoria per un edificio privo di impianto termico? Risposta: Sì. La procedura per determinare la Prestazione Energetica di tali edifici sprovvisti di impianto è riportata nel punto 5 dell'allegato A-3 della DGR 1275/2015. - punto 5 dell'allegato A-3 della DGR 1275/2015: [...] Il calcolo della prestazione energetica si basa sui soli servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatto salvo quanto segue: - il servizio di climatizzazione invernale, che si prevede sia sempre presente - il servizio di produzione di acqua calda sanitaria, che si considera sempre presente per il solo settore residenziale. Nel caso di edifici privi di impianti per la climatizzazione invernale e la produzione di ACS, per la determinazione della prestazione energetica si procede simulando la loro presenza in una configurazione standard (climatizzazione invernale e produzione separata di ACS) con le caratteristiche riportate nella tabella seguente. [...]

Lo scrivente ritiene che, per poter procedere al trasferimento delle unità immobiliari sia necessario **redigere e registrare sul SACE della RER l'Attestazione di Prestazione Energetica**, di cui gli appartamenti in esame allo stato risultano privi.

Attestazione di Prestazione Energetica Sub 35, 07095-563089-2024 RILASCIATO IL 02/05/2024
Classe energetica B.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 60 pagine oltre allegati.

Bologna 02/05/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati

- A) Documentazione catastale.
- B) Documentazione fotografica (settembre 2022).
- C) Rogito di provenienza.
- D) Titoli Edilizi.
- E) Elaborati grafici di rilievo e confronto titoli edilizi e catasto.
- F) Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà.
- G) Comparativi di stima.
- H) Verifica Attestazione Prestazione energetica.
- I) Documentazione condominio.