

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 260/2020
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 26.07.2021</u>
	...	<u>Ore 12.40</u>
	(...)	
	Contro	
	...	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 26/02/2021	
	convocava il ... iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali	
	Laureati della Provincia di Bologna al n. 2485, con studio in Bologna (BO)	
	Viale A.Aldini n. 226, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva	
	l'incarico di rispondere al seguente 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	
		PER 260/20

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

Bologna, 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. 3 in data 20.10.2020, Reg. Gen. 45849 e Part. 30115, è stata pignorata al **Sig. ... la** _____ **piena proprietà**, rispettivamente di **1/2 pro capite**, dei seguenti beni

immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 30, Map. 21, sub 5, Categoria A/2, Consistenza 7 vani, via Luigi Neri n.3 (abitazione).

Il tutto a favore di ...

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, tipo villa bifamiliare, costituito da ingresso, cucina soggiorno, studio e bagno al piano terra, tre camere e un bagno al piano primo oltre al sottotetto.

Gli immobili sono siti nel Comune di Granarolo dell'Emilia, in via Luigi neri n.3, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa mq 202,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di **GRANAROLO DELL'EMILIA** beni intestati a:

1. ... nato a BOLOGNA (BO) il 15/09/1967 – **proprietà per 1/2;**
2. ... nata a BOLOGNA (BO) il 15/09/1968 – **proprietà per 1/2;**

Catasto Fabbricati del Comune di GRANAROLO DELL'EMILIA:

- Foglio 30, Map. 21, sub 5, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7 vani - Totale 201 m², via Luigi Neri n. 3 piano T-1-2 (abitazione), RC € 1.048,41;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, 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. ... – **proprietà per 1/2;**

2. ... C.F. ... – **proprietà per 1/2;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio Dott. ... del 21/12/2012 Rep. n. 74124, trascritto alla conservatoria di Bologna in data 24/12/2012 n. rep.

	57387/26035257 gli infranominandi Componenti delle cui identità personali	
	io Notaio sono certo, Signori:	
	... nata a Budrio (BO) il 21 aprile 1939, domiciliata a Granarolo	
	dell'Emilia (BO), Via Neri n. 3, che dichiara di avere il codice fiscale: ...;	
	... nata a Bologna il 10 luglio 1970, domiciliata a Granarolo	
	dell'Emilia (BO), Via Neri n. 3, che dichiara di avere il codice fiscale: ...;	
	... nata a Bologna il 15 settembre 1968, che dichiara di avere il	
	codice fiscale ...;	
	... nato a Bologna il 15 settembre 1967, che dichiara di avere il	
	codice fiscale ..., entrambi domiciliati a Granarolo dell'Emilia (BO), Via	
	Zonarelli n. 3.	
	Detti Componenti in premessa dichiarano:	
	- di essere comproprietari di un fabbricato da terra a cielo con	
	annessa corte in Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo), Via Luigi Neri n.	
	3, nelle seguenti rispettive quote:	
	- ... per 355/1200 (trecentocinquantacinque	
	milleduecentesimi) in piena proprietà e 271/1200 (duecentosettantuno	
	milleduecentesimi) gravati dall'usufrutto a favore della signora ...	
	... ;	
	- ... per 287/1200 (duecentottantasette milledue centesimi);	
	- ... per 287/1200 (duecentottantasette milledue centesimi).	
	loro pervenuti nelle rispettive quote con i seguenti titoli:	
	alla Signora ... in parte con atto del Notaio ...	
	di Bologna in data 22 settembre 1977, repertorio n.19976/13303, registrato a	
	Bologna il 10 ottobre 1977, al n.5381, trascritto a Bologna il 7 ottobre	

	1977 al n.14027 particolare ed in parte per successione al coniuge Signor	
	... nato a Ferrara il 29 gennaio 1930, deceduto a Bentivoglio	
	il giorno 11 luglio 1980, ultimo domicilio Granarolo dell'Emilia (BO),	
	dichiarazione di successione registrata a Bologna Ufficio Successioni e Atti	
	Giudiziari il 29 novembre 1980 al n.25 vol.3728, trascritta a Bologna il 7	
	settembre 1981 al n.16186 particolare; ai restanti Condividenti in parte con	
	la stessa successione sopracitata ed in parte con mio atto del 17 aprile 2012	
	rep. 73158/11961 registrato a Bologna 2° ufficio il 14 maggio 2012 al	
	n.7839 ivi trascritto il 14 maggio 2012 al numeri 13283 e 13284 part.;	
	- che in forza di tali titoli la comunione è costituita da un unico	
	fabbricato da terra a cielo in Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo), Via	
	Luigi Neri n.3, composto da un appartamento su due livelli ed una	
	autorimessa, di pertinenza esclusiva, al piano terra, annessa corte circostante	
	di pertinenza della superficie di circa metri quadrati 800 (ottocento),	
	nei confini: ragioni ..., ragioni ..., ragioni ..., ragioni	
	...; salvo altri più precisi e recenti confini.	
	censito al Catasto Fabbricati di Granarolo dell'Emilia foglio 30 particelle	
	21 sub 1, p.T-1, cat. A/7, classe U, vani 13,5 - rendita Euro 1.987,07	
	21 sub 2, p.T, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq. - rendita Euro	
	200,80;	
	- che l'area di sedime e l'area scoperta del fabbricato sono individuate al	
	Catasto Terreni di Granarolo dell'Emilia al foglio 30, particella 21 - ente	
	urbano di mq.1.022 (milleventidue);	
	- che attualmente il suddetto fabbricato è stato ristrutturato e frazionato in	
	tre unità abitative ora censite al Catasto fabbricati dello stesso Comune al	

foglio **30**, particelle:

21 sub 5, p.T-1-2, cat. A/2, cl. U, vani 7, rendita euro 1.048,41

21 sub 6, p.T-1-2, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, rendita euro 673,98

21 sub 7, p.T-1-2, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, rendita euro 673,98

con denuncia presentata al Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di

Bologna in data 14 dicembre 2012 n.37380 (prot.n.BO0287879), corredata

dalle planimetrie catastali depositate al Catasto dei Fabbricati che in copie

rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data 17 dicembre 2012, si allegano

al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" debitamente sottoscritte, per

presa visione ed accettazione, dai Condividenti che in quanto intestatari

dell'immobile in oggetto, dichiarano che sulla base delle disposizioni vigenti

in materia catastale i dati catastali sopra indicati e le planimetrie depositate

in Catasto, sopra allegate, sono conformi allo stato di fatto in cui

si trovano gli immobili in oggetto;

- che ora essi Comparenti sono venuti nella determinazione di sciogliere

la comunione, dividendo la proprietà comune, in via amichevole, con

assegnazione ad ognuno di una quota di fatto corrispondente alla quota di

diritto spettantegli;

- che i Condividenti dichiarano di attribuire all'immobile da dividersi il

complessivo valore di **Euro 440.000** (quattrocentoquarantamila) pertanto il

valore della quota a ciascuno spettante è:

- alla Signora ...una quota del valore di Euro **195.000**

(centonovantacinquemila) corrispondente alle quote di piena proprietà di

355/1200 e di nuda proprietà di 271/1200 (duecentosettantuno

milleduecentesimi) (su cui grava il corrispondente usufrutto della Signora

...);

- alla signora ... una quota del valore di Euro **35.000**

(trentacinquemila) corrispondente al valore dell'usufrutto per la quota di

271/1200 (duecentosettantuno milleduecentesimi);

- alla Signora ... una quota del valore di Euro **105.000** (centocinquemila)

corrispondente alla quota di piena proprietà di 287/1200

(duecentottantasette milleduecentesimi);

al Signor ... una quota del valore di Euro **105.000** (centocinquemila)

corrispondente alla quota di piena proprietà di 287/1200 (duecentottantasette

milleduecentesimi);

- tutto ciò premesso per formare parte integrante e sostanziale del presente

atto i Componenti convengono di dividere consensualmente ed

irrevocabilmente le consistenze immobiliari comuni, descritte in premessa e

pertanto, si assegnano reciprocamente, all'indicato titolo di divisione

irrevocabile, con espressa e scambievole accettazione, le seguenti

consistenze immobiliari e precisamente **assegnano quota prima:**

- ai signori ... e ... che, allo stesso titolo di divisione, dichiarano di voler

accettare, come in effetti in parti uguali e indivise tra loro, accettano, la

piena proprietà della porzione del fabbricato di cui in premessa posto in

Granarolo Dell'Emilia (Bo) via Luigi Neri n. 3 e precisamente la porzione

costituita da un appartamento di civile abitazione posto sui piani terra,

primo e secondo, confinante con ragioni dei Condividenti da tutti i lati, salvo

altri;

censito al Catasto fabbricati di detto Comune foglio **30** particella:

21 sub 5 - p. T-1,2 cat. A/2 cl.U vani 7 rendita euro 1.048,41;

per una migliore identificazione della porzione immobiliare in oggetto le

Parti fanno riferimento alla planimetria catastale depositata al Catasto

dei Fabbricati che in copia, rilasciata dallo stesso Catasto Fabbricati in

data 17 dicembre 2012 trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "A" .

I Condividenti dichiarano di attribuire a quanto assegnato il valore di Euro

210.000 (duecentodiecimila)

agli esecutati, attuali pieni proprietari.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto gli esecutati erano coniugi in regime di

separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile

oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici,

sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta a Bologna Reg.Part. 815

Reg.Gen. 5506 del 18.02.2014 per la somma di Euro 846.000,00 a

garanzia di un mutuo fondiario di Euro 470.000,00 da restituire in

anni 30 a favore:

Banca ...con sede in Modena (MO), ..., che elegge domicilio in

Modena, via San Carlo 8/20;

contro:

..., nato a Bologna (BO) il 15.09.1967, CF ..., titolare della quota di

½ di piena proprietà,

..., nata a Bologna (BO) il 15.09.1968, CF ..., titolare della quota di

	½ di piena proprietà,	
	titolo: contratto di mutuo fondiario del Notaio ...del 13.02.2014 rep.	
	1813/1145.	
	Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della	
	presente certificazione.	
	2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.	
	Il tutto come appare, nell'ispezione ipotecaria di seguito allegata.	
	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 ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione	
	posteriore il 1 settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi	
	negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia:	
	○ Nulla osta esecuzione lavori edili Prot. N. 4493 rilasciato il 21.06.1972	
	per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;	
	○ Autorizzazione di abitabilità prot. n. 621 del 29.01.1974 rilasciata in data	
	08.08.1978;	
	○ Concessione edilizia a sanatoria di opere abusive Prot. n. 3887 del	
	01.03.1995 – condono rif. CO94/99 comprensiva di certificato di	
	abitabilità/agibilità;	
	○ S.C.I.A. Prot. n. 5468/2012 n. 27 del 17.04.2012;	
	<u>Immobile</u>	
	Lo stato di fatto non risulta non conforme allo stato legittimato	
	dall'ultimo titolo edilizio (S.C.I.A. Prot. n. 5468/2012 n. 27 del	

17.04.2012), per alcune difformità interne a titolo esemplificativo, al piano terra mancata realizzazione di tramezzatura a chiusura della cucina oltre che la chiusura di una porta del sottoscala, al piano primo diversa realizzazione della tramezzatura che divide il servizio igienico dalla camera, nel sotto tetto mancata realizzazione di gradini di accesso alle porzioni poste a quote maggiori oltre che la realizzazione di una porta che accede alla zona meno fruibile del sottotetto.

Da un attento esame della documentazione reperita l'ultimo titolo abilitativo risulta scaduto poiché non è mai stata depositata la comunicazione di "fine lavori".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 02.07.2013, codice identificativo 04847-046682-2013 dal arch. ..., numero di accreditamento 04847, valevole fino al giorno 02.07.2023. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "A+".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni risultano occupati dall'esecutato.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di fabbricato ad uso civile abitazione tipo villetta bifamiliare. costituito da ingresso, cucina soggiorno, studio e bagno al piano terra, tre camere e un bagno al piano primo oltre al sottotetto.

L'edificio è stato edificato con struttura portante mista di mattoni e

solai in latero-cemento, il tetto è a solaio inclinato con strato di guaina bituminosa a garantire l'impermeabilizzazione.

Il fabbricato è su tre livelli fuori terra oltre al piano terra; l'accesso all'immobile in oggetto è dalla via Luigi Neri n. 3 da ingresso indipendente.

Il grado delle finiture dell'abitazione è contemporaneo all'ultimo titolo edilizio:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco o altro colore.
- Pavimento in ceramica finto legno in doghe di grandi dimensioni di ottima fattura;
- rivestimento in ceramica di vario formato e tipologie di ottima fattura.
- Porte interne in legno bianche e ferramenta cromosatinata.
- Serramenti delle finestre in legno e doppio vetro.
- Oscuranti a persiane in alluminio.
- Porta di accesso all'immobile blindato.
- Bancali delle finestre e soglie in cemento.
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria bicomando.
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con pompa di calore e riscaldamento a pavimento.
- L'acqua calda sanitaria è sempre garantita dalla pompa di calore.
- Impianto elettrico sotto traccia a norma al momento della realizzazione dell'ultima ristrutturazione.
- Pannelli fotovoltaici

Lo stato di manutenzione è ottimo.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire tutte le certificazioni di conformità di tutti gli impianti nonostante all'epoca della realizzazione erano un documento obbligatorio.

Non potendo verificare le, eventuali, modifiche eseguite posteriormente si considerano comunque 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, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<u>Immobile</u>	<u>% calcolo sup. omogeneizzata</u>	<u>mq</u>
<u>Villetta</u>	100 %	202,00 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** in Via

Luigi Neri n. 3.

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 a metro quadro dell'immobile considerato è di €/mq

2.750,00.

<u>Immobile</u>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	202,00	555.500,00 €
Valore Totale		555.500,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		556.000,00 €

Percentuale di abbattimento **circa 20 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA € 445.000,00

(Euro quattrocentoquarantacinquemila/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, 26.06.2021

Per.Ind. ...