

PERIZIA ESTIMATIVA

Proprietà	“REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale” Milano, Largo Richini, 2/A
Oggetto della perizia	Immobile a destinazione residenziale sito nel Comune di Mordano (BO), Via Pagnina, 9



INDICE

PREMESSA

TERMINI DELL'INCARICO

RIFERIMENTI NORMATIVI - Linee Guida ABI 2015/ EVS 2012

- 1. Localizzazione dell'immobile**
- 2. Descrizione dell'immobile**
- 3. Consistenza dell'immobile**
- 4. Accesso all'immobile**
- 5. Fungibilità**
- 6. Zona – Descrizione**
- 7. Collegamento**
- 8. Caratteristiche costruttive e impiantistiche**
- 9. Caratteristiche specifiche**
- 10. Stato di conservazione dell'immobile**
- 11. Stato locativo occupazionale**
- 12. Elementi che potrebbero limitare la commerciabilità**
- 13. Mercato immobiliare locale**
- 14. Comparabili**
- 15. Valutazione del bene**
- 16. Riepilogo perizia**

PREMESSA

La presente perizia di stima è eseguita per ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale", sita nel Comune di Mordano (BO).

Nello specifico trattasi di porzione di un fabbricato residenziale articolato su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Mordano (BO) e precisamente in Via Pagnina, civico 9.

L'incarico di peritare i beni è stato conferito dalla Dott.ssa Claudia Oddi in qualità di liquidatore del Fondo Immobiliare "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale".

La perizia è eseguita sulla base:

- della documentazione reperita negli archivi del Fondo Immobiliare "Real Blu Fund", proprietario dei beni;
- dei documenti reperiti negli archivi del Comune di Mordano a seguito di accesso agli atti;
- di rilievi eseguiti durante il sopralluogo a cura dell'Arch. Debora Alvisi, tecnico accreditato Praxi, in data 14/05/2021.

La valutazione è eseguita ricercando il "Valore di mercato" che l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards definiscono come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni".

Il presente documento, strettamente riservato e non riproducibile, è soggetto ad utilizzo limitato da parte di "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" con riferimento alle finalità esposte in premessa; pertanto il presente documento non può essere riprodotto, anche parzialmente, o comunque messo a disposizione a soggetti terzi non coinvolti nel processo.

Gli allegati costituiscono parte integrante del documento.

TERMINI DELL'INCARICO

DATA INCARICO 12/06/2020	DATA SOPRALLUOGO 14/05/2021	DATA PERIZIA 4/06/2021
--	---	--------------------------------------

Proprietà	REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale
Scopo incarico	VENDITA
Tipologia PERIZIA	FULL
Soggetti presenti al sopralluogo	Arch. Debora Alvisi (tecnico accreditato PRAXI S.p.A.)

RIFERIMENTI NORMATIVI - LINEE GUIDA ABI 2015/ EVS 2012

Il presente rapporto di perizia è stato redatto secondo le indicazioni e contenuti delle "Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 14 dicembre 2015 e degli standard europei per le valutazioni - EVS 2012.

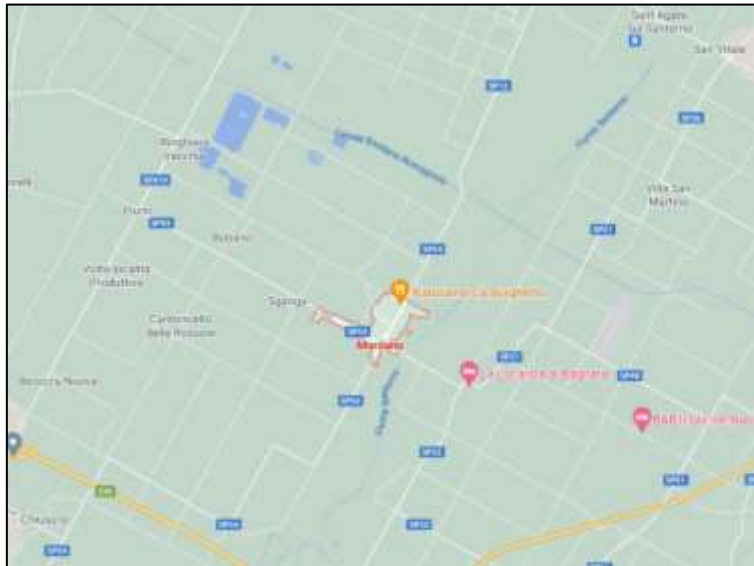
1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Provincia: Bologna (BO)

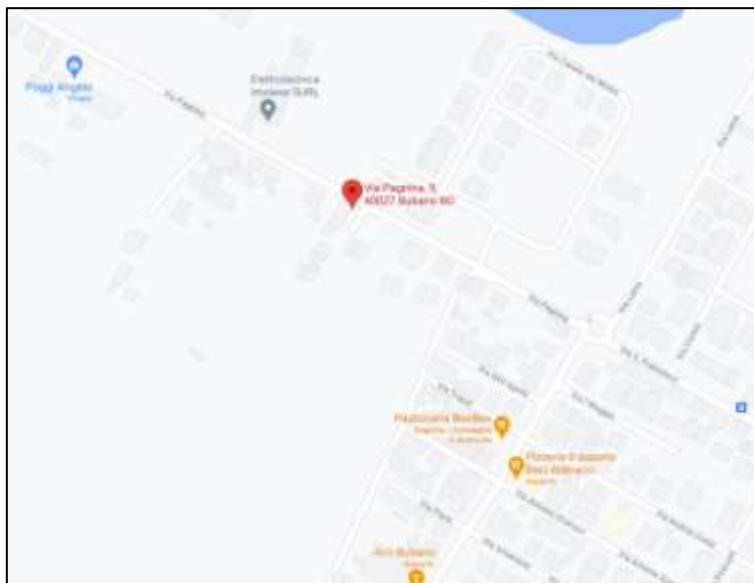
Comune: Mordano

Indirizzo: Via Pagnina, 9

Mordano è un comune italiano di 4.551 abitanti della provincia di Bologna in Emilia-Romagna. Centro di pianura, di antiche origini, la cui economia si basa sull'agricoltura e sull'industria. Oltre al capoluogo comunale e alla località Bubano, il territorio comunale comprende numerose case sparse e i nuclei Budanello, Calanco, Cantoncello delle Rossole, Casalino, Chiavica, Fluno, Folli, Molino Vecchio, Montebottone, Ringhiera Vecchia, San Francesco, Seminaria, Sganga e Vigo Giorgio.



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di un più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare (identificato catastalmente al Fg. 15, P.IIIa 9) costituito da sei appartamenti con relative cantine oltre a tre autorimesse in corpo addossato, il tutto ubicato nella frazione di Bubano, nel Comune di Mordano (BO) e precisamente in Via Pagnina, civici 9-11.

Il manufatto principale, articolato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, presenta struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e serramenti esterni in pvc e vetro con persiane esterne/scuretti interni. Addossato lateralmente, a suddetto manufatto, è presente un secondo fabbricato ad uso autorimesse sviluppato su un solo piano fuori terra. Esso presenta struttura in pilastri in c.a. con tamponamenti in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e portoni di chiusura in ferro.

In particolare, sono oggetto di stima quattro appartamenti identificati catastalmente al Fg. 15, P.IIIa 9, Sub. 11, 12, 13 e 15 e due autorimesse con corte antistante identificate catastalmente al Fg. 15, P.IIIa 9, Sub. 4 e 5.

L'unità residenziale, identificata con il Sub 11 e ubicata al piano terra ed è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle di ceramica, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete. Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità residenziale identificata con il sub Sub 12 ed ubicata al piano terra è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegni, una camera da letto e un servizio igienico. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete.

L'unità residenziale identificata con il Sub 13 e ubicata al piano primo è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete. Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità residenziale identificata con il Sub 15 e ubicata al piano secondo è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete. Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità ad uso garage identificata con il Sub 4 e ubicata al piano terra è composta da un unico vano uso autorimessa con corte antistante (si precisa che la corte è identificata con lo stesso subalterno del garage nell'elaborato planimetrico, ma non è rappresentata nella planimetria catastale). Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento e serranda esterna in ferro.

L'unità ad uso garage identificata con il Sub 5 e ubicata al piano terra è composta da un unico vano uso autorimessa con corte antistante (si precisa che la corte è identificata con lo stesso subalterno del garage nell'elaborato planimetrico, ma non è rappresentata nella planimetria catastale). Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento e serranda esterna in ferro.

L'accesso ai beni è consentito direttamente dalla Via Pagnina, mediante l'area identificata quale ente urbano (Foglio 15 Particella 171).

Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da un buon stato conservativo; tuttavia sono assenti i terminali di erogazione dell'impianto di riscaldamento e gli impianti non sono mai stati utilizzati.

3. CONSISTENZA IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Utilizzo</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie comm. (mq)</i>
Sub 11_A/3	Appartamento con cantina	PT	93	100%	93
		P.INT	6	30%	2
TOTALE PARZIALE			99		95
Sub 12_A/3	Appartamento	PT	49	100%	49
TOTALE PARZIALE			49		49
Sub 13_A/3	Appartamento con cantina	P1	88	100%	88
		P.INT	5	30%	2
TOTALE PARZIALE			94		90
Sub 15_A/3	Appartamento con cantina	P2	91	100%	91
		P.INT	6	30%	2
TOTALE PARZIALE			97		93
Sub 4-7_C/6	Garage	PT	15	40%	6
		PT	9	0%	0
TOTALE PARZIALE			24		6
Sub 5-8_C/6	Garage	PT	15	40%	6
		PT	9	0%	0
TOTALE PARZIALE			24		6
TOTALE			387		339

Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla proprietà e dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ad esito di una verifica dimensionale effettuata in fase di sopralluogo.

4. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Diretto	Comune	Servitù	Altro
----------------	---------------	---------	-------

Alle unità immobiliari si accede direttamente da via Pagnina, mediante l'area identificata quale ente urbano (Foglio 15 Particella 171) e comune alle altre unità immobiliari.

5. FUNGIBILITA'

Considerate le dimensioni e la forma del fabbricato, ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire l'eventuale frazionamento né il cambio di destinazione d'uso.

6. ZONA - DESCRIZIONE

Centrale	Semicentrale	Periferica	Isolata
----------	--------------	-------------------	---------

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nella località Casetti del Comune di Mordano (BO) e precisamente in Via Pagnina, civici 9-11.

Trattasi di zona periferica, distante circa 3,5 Km dal centro cittadino, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzata dalla presenza di palazzine plurifamiliari e case indipendenti. Il fabbricato è posto tra l'aggregato residenziale della frazione di Bubano e l'area rurale limitrofa, pertanto si rileva nelle vicinanze anche la presenza di lotti agricoli. Le principali attività commerciali e i servizi primari sono posti nel centro di Bubano, a circa 500 m.

7. COLLEGAMENTO

Scarso	Discreto	Buono	Ottimo
--------	-----------------	-------	--------

Discreta la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: le unità immobiliari sono poste a circa 7 Km dallo svincolo di "Imola" dell'Autostrada Adriatica A14 e a circa 10 Km dalla S.S. 9 "Via Emilia" che collega Rimini a San Giuliano Milanese. Lo scalo ferroviario della stazione di "Solarolo", è posta a circa 11 Km.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione	Ante 1967	
Anno di ristrutturazione	-	
Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
struttura portante	muratura portante	Buono
solai	laterocemento	Buono
copertura	a falde con manto in coppi	Buono
tamponamenti esterni	muratura ordinaria	Buono
serramenti	pvc	Buono
parete interne	in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite da piastrelle in ceramica (bagni)	Buono
infissi interni	Pvc e vetro	Buono
pavimenti	in parte in ceramica ed in parte in cemento (garage)	Buono

Impianto	Presenza impianto		Dichiarazione di conformità		Tipologia	Stato manutentivo
elettrico	SI	NO	SI	NO		Da verificare
idrico	SI	NO	SI	NO		Da verificare
termico	SI	NO	SI	NO		Da verificare
condizionamento	SI	NO	SI	NO		Da verificare
antincendio	SI	NO	SI	NO		Da verificare

9. CARATTERISTICHE SPECIFICHE

presenza amianto	SI	NO
presenza materiali tossici o nocivi	SI	NO
danni ambientali	SI	NO
altro	SI	NO

10. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla luce degli accertamenti effettuati	L'immobile necessita di interventi	L'immobile NON necessita di interventi
---	---	--

Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da buon stato conservativo. Necessita di una verifica di funzionamento degli impianti e dell'installazione dei terminali di erogazione del riscaldamento per l'immediato utilizzo dei beni.

11. ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALITÀ

Edilizi – Urbanistici - Ambientali	-
Convenzioni urbanistiche	-
Regolamenti consortili	Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale -

Si segnala l'esistenza di una controversia con il Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale, in quanto l'immobile, distante 2,50 metri dal ciglio dello scolo, risulta all'interno della fascia di rispetto del canale consorziale Canaletta Influyente nel Maestà (4,00 metri dal ciglio del canale). Il Consorzio chiedeva nell'anno 2013 il tombinamento dello scolo, ad oggi non realizzato.

La circostanza sopra illustrata (costruzione distante 2,50 metri dal ciglio dello scolo) configura la violazione della distanza di rispetto del canale consorziale Canaletta Influyente nel Maestà, che prevede i 4,00 metri dal ciglio del canale.

Come da nota prot. 420 del 25/3/1996 del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, di seguito riportata, *"il divieto alla edificazione a distanza inferiore a m. 4 non consente deroghe, per cui i fabbricati o la porzione di essi, eretti all'interno della suddetta fascia, devono intendersi tassativamente abusivi, essendo esclusa per i medesimi ogni possibilità di rilascio di concessioni e licenze in sanatoria da parte del Consorzio, cui le opere sono affidate in manutenzione. Altrettanto dicasi per quanto attiene al condono edilizio da parte del Comune territorialmente competente, a norma dell'Art. 33 della Legge 47/1985, atteso che il Consorzio non ha competenza in ordine al rilascio di alcun parere. Le norme suddette, la cui validità continua a trovare applicazione anche nei confronti di tratti di canali consorziali interessati da tombinature, sono state recentemente più volte confermate e vengono richiamate allo scopo fondamentale di*

assicurare al Consorzio una striscia ai lati dei canali avente lo scopo di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei cavi di bonifica, per l'esecuzione della quale la transitabilità dei mezzi d'opera costituisce la condizione fondamentale".

Inoltre, la nota prosegue "Nei casi più specifici di interventi da effettuarsi su fabbricati occorrerà tener presente l'eventuale preesistenza dei medesimi alla data di entrata in vigore del Regolamento 368/1904, poiché nei riguardi di tali manufatti, qualora fosse verificata tale evenienza, è previsto un temperamento al rigore delle norme emanate, che ne consente il mantenimento sul posto fintanto che ne sia giunta la maturità o il deperimento, raggiunto i quali devono essere ristabilite le distanze legali. Tale ultima norma consente quindi di poter eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria così come previsti nel comma a) dell'Art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457, con esclusione di qualsiasi altro intervento di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria di tali immobili."

12. STATO LOCATIVO OCCUPAZIONALE

Immobile occupato	
Immobile libero	
Immobile occupato dalla società	
Canone di locazione	

13. MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

OFFERTA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
DOMANDA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' BENE	scarso	medio	buono
PREVISIONE ASSORBIMENTO MERCATO	12 mesi	24 mesi	36 mesi
MOTIVAZIONI: l'area si caratterizza per la presenza di una discreta offerta e un'altrettanta discreta domanda commerciale di beni simili.			

14. VALUTAZIONE DEL BENE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

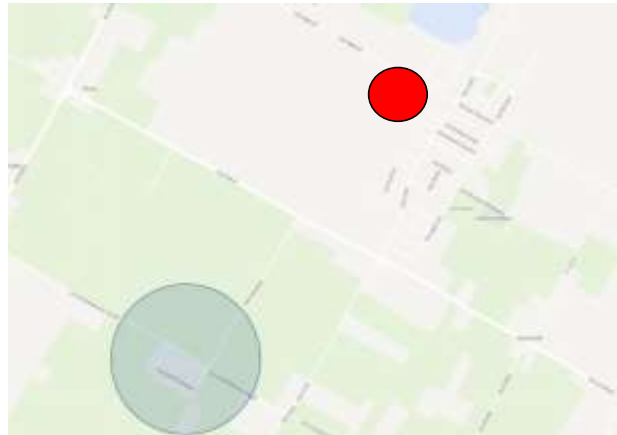
INDAGINE DI MERCATO – SEGMENTO RESIDENZIALE

N.	Vendita/ Affitto	Richiesta (€)	Mq	Parametro (€/mq)	Indirizzo o Zona	Livello di piano	Stato
1	Vendita	57.000	50	1.140	Mordano, Frazione Bubano	PT-P1	Discreto
2	Vendita	80.000	60	1.333	Mordano, Frazione Bubano	P1	Buono
3	Vendita	98.000	74	1.324	Mordano, Frazione Bubano	PT-P1	Discreto

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

Comp. 1

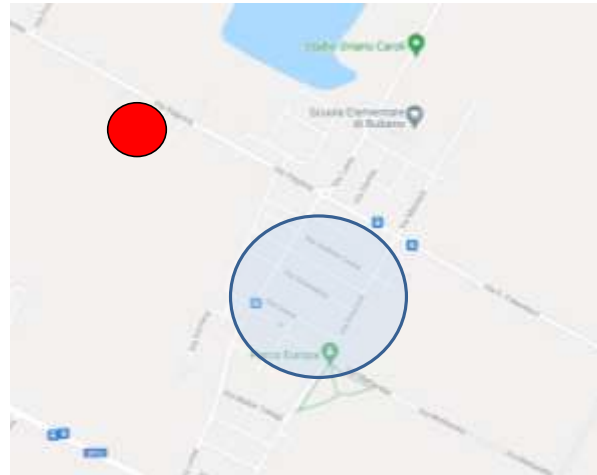
<https://www.immobiliare.it/annunci/70736376/>



Bubano - Bilocale ristrutturato su due livelli, composto al piano terra da sala con cucina a vista, al piano primo ,collegato da scala a chiocciola in legno, camera matrimoniale con bagno.

Comp. 2

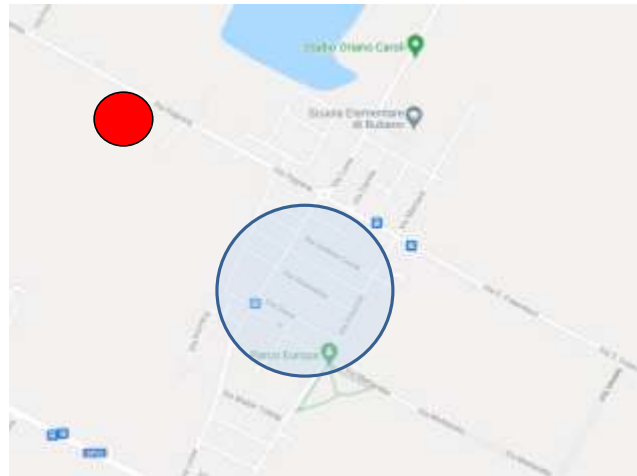
<https://www.idealista.it/immobile/21365616/>



Fraz. Bubano, in posizione semicentrale comoda ai servi ma zona tranquilla, vendesi in piccola palazzina bifamiliare appartamento al 1° ed ultimo piano di mq 50 composto da ingresso, soggiorno con angolo cucina, ripostiglio, terrazzino adiacente esterno, cameretta piccola, camera matrimoniale. Garage doppio mq 21.

Comp. 3

<https://www.idealista.it/immobile/21758680/>



Porzione di casa indipendente con cortile adiacente, disposta su due livelli e composta da: ingresso, cucina, bagno, ampia sala, al piano superiore due camere matrimoniali e bagno. Completano l'immobile locale caldaia ed ampio garage.

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

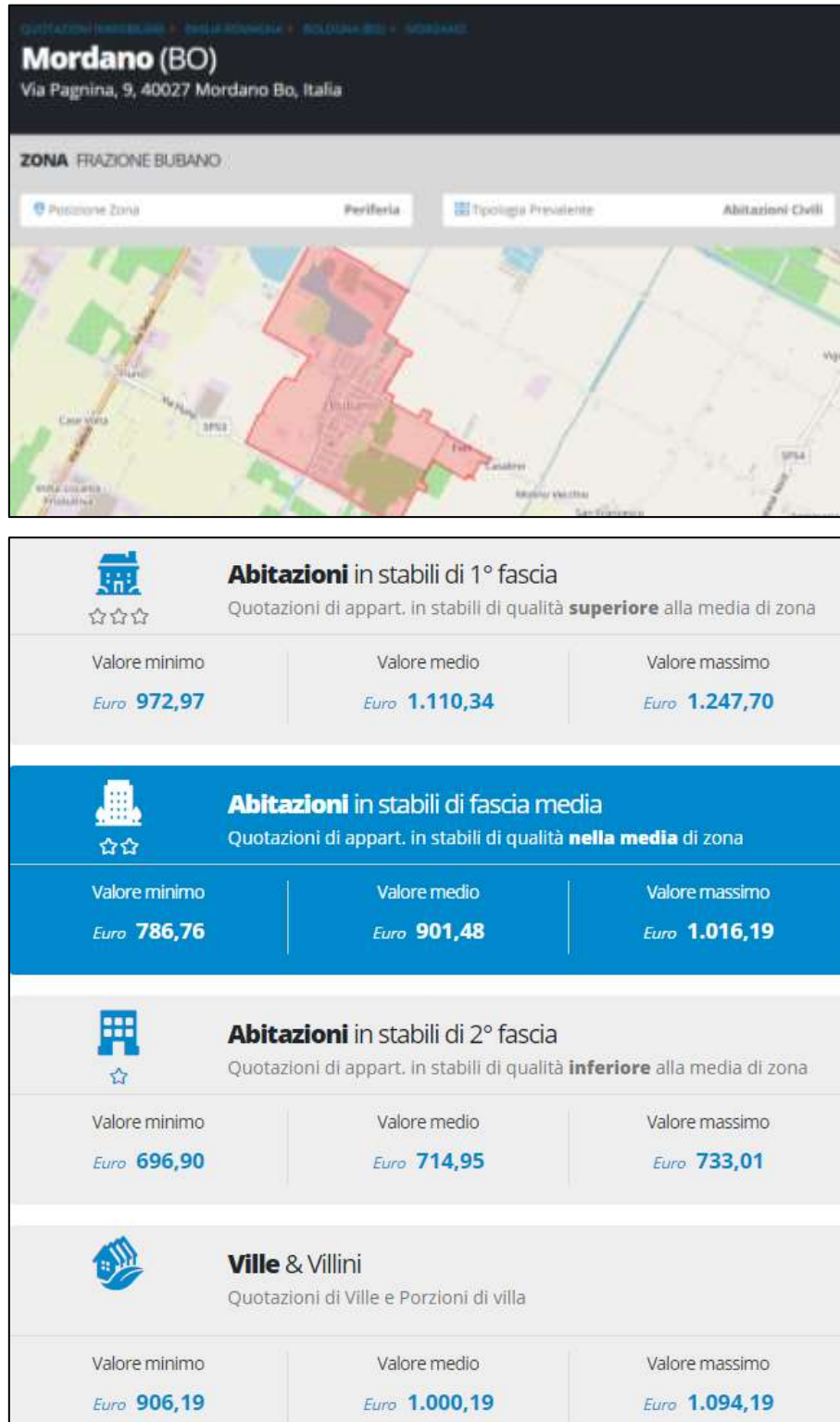
a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Mordano (BO), il bene ricade nella Microzona classificata E1/Suburbana/FRAZIONE BUBANO. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2020 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 800-1.100 €/mq per le abitazioni civili (in un normale stato conservativo).

Valori OMI 2020/2			
Comune	MORDANO (BO)		
Zona OMI	E1/Suburbana/FRAZIONE BUBANO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	1.150	1.450
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	900
Box	Normale	450	650
Capannoni tipici	Normale	300	400
Negozi	Ottimo	850	1.200
Ville e villini	Normale	1.000	1.200
Ville e villini	Ottimo	1.300	1.500

b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line.

All'interno dell'area identificata come ZONA FRAZIONE BUBANO, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 786,76 – 1.016,19 €/mq, per le abitazioni in stabili di fascia media.



Il quadro riassuntivo dei parametri di riferimento è il seguente:

Segmento di mercato: RESIDENZIALE			
Fonte	Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Via Pagnina, 9
Vmax	1.100	Vmin	800
Fonte	Borsino immobiliare	Ubicazione	Via Pagnina, 9
Vmax	1.016,19	Vmin	786,76
Media generale			
Vmax	1.058		
Vmin	793		
Vmedio	926		

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, cui si riferiscono i comparabili individuati (Comp. 1-2-3), tutti posti nella frazione di Bubano;
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta nel complesso discreto,

si è ritenuto opportuno adottare un parametro variabile nel range 820-1.090 €/m², ottenuto a partire dalla media dei comparabili ritenuti maggiormente significativi (Comp. 2 e 3), tenuto conto di ragionevoli margini di trattativa rispetto ai prezzi di offerta e ricalibrato in ragione dell'ubicazione specifica (le unità immobiliari in valutazione sono ubicate in zona periferica della frazione di Bubano, a 500 m dal centro della frazione) dello stato conservativo e del taglio dimensionale variabile.

Per i locali cantina e garage, è stato utilizzato lo stesso parametro del residenziale, virtualizzando opportunamente le consistenze con un coefficiente mercantile rispettivamente pari al 30% e 40% (in ragione della tipologia costruttiva e delle finiture interne).

Lo sviluppo della valutazione è riportato nella seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Utilizzo</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie comm. (mq)</i>	<i>Parametro (€/mq)</i>	<i>Valore di Mercato (€)</i>
Sub 11_A/3	Appartamento con cantina	PT	93	100%	93	820	77.900,00 €
		P.INT	6	30%	2		
TOTALE PARZIALE			99		95		
Sub 12_A/3	Appartamento	PT	49	100%	49	1090	53.410,00 €
TOTALE PARZIALE			49		49		
Sub 13_A/3	Appartamento con cantina	P1	88	100%	88	890	80.100,00 €
		P.INT	5	30%	2		
TOTALE PARZIALE			94		90		
Sub 15_A/3	Appartamento con cantina	P2	91	100%	91	890	82.770,00 €
		P.INT	6	30%	2		
TOTALE PARZIALE			97		93		
Sub 4-7_C/6	Garage	PT	15	40%	6	920	5.520,00 €
		PT	9	0%	0		
TOTALE PARZIALE			24		6		
Sub 5-8_C/6	Garage	PT	15	40%	6	920	5.520,00 €
		PT	9	0%	0		
TOTALE PARZIALE			24		6		
TOTALE			387		339	305.220,00 €	
TOTALE in C.T.						305.000,00 €	

15. RIEPILOGO PERIZIA

CAP.	UBICAZIONE CESPITE	MORDANO (BO) Via Pagnina, 9-11		
A	TIPO PERIZIA	FULL	DRIVE BY	ADVANCED
	QUOTA PROPRIETÀ –Fondo Immobiliare REAL BLU FUND	100%		
3	DESTINAZIONE –A/3 – C/6 – FG. 15 P.LLA. 9 SUB. 4-5-11-12-13-15	RESIDENZIALE		
3	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	339		
20	VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 305.000		

PRAXI S.p.A.

Un procuratore

Dott. Ing. Andrea Guadalupi



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- | | | |
|------------------------------|------|-----------------------------|
| ▪ documentazione fotografica | X si | ☐ no |
| ▪ estratto di mappa | X si | ☐ no |
| ▪ planimetria catastale | X si | ☐ no |
| ▪ visure catastali | X si | ☐ no |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto satellitari

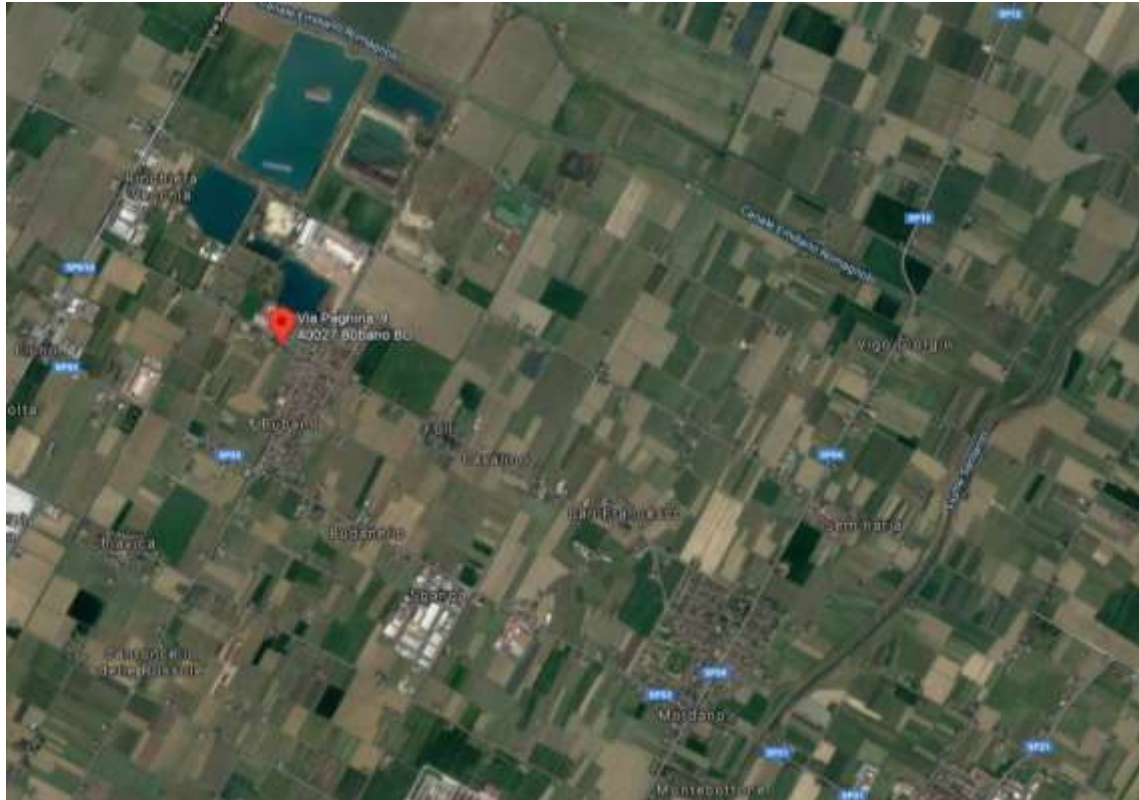


Foto Esterne







Foto Interne

Piano Terra_ Sub 11









Piano Terra_ Sub 12







Piano Primo _ Sub 13









Piano Secondo _ Sub 15









Piano Terra Garage Sub 4





Piano Terra Garage Sub 5



ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289727 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO 4 fog. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)
LIRE **350**

189A
Planimetria di u.l.u. in Comune di **MORDANO** via **PAGNINA** CIV. **1**

GARAGE
H. 236

PIANO TERRA

PLANIMETRIA sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

IMMISURE NEL MAESTA

232
233

305

Pagnina

comune

Capito dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio 13 - Particella: 9 - Subalterno: 4 >
VIA PAGNINA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Prima planimetria in atti ☐
Identificativi catastali ☐
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289727 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
Totale sfide: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)
data 08-04-93 Firma **H. Q. R.**

Compilata dal **Geom. ZUFFA**
(Titolo: cognome e nome)
MAURIZIO

Isritto all'albo dei **Geometri**
BO
data 08-04-93 Firma **H. Q. R.**

RISERVATO ALL'UFFICIO

15 1/20-250

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289728 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO
F. rig. rend. 1997

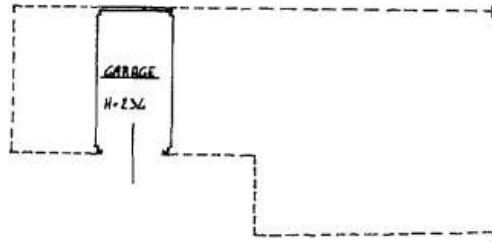


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

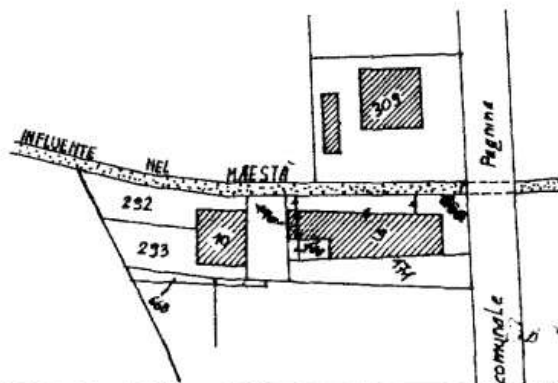
MOD. 101 (CEU)
L. 350
2

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MORDANO** via **PAGNINA**

CIV.



PIANO TERRA



PLANIMETRIA Sc. 4:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

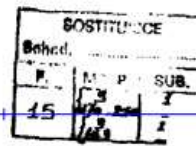
Compilata da: **Geom. ZUFFA MAURIZIO**
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei **Geometri**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289728 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)
data 08-02-93 Firma



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 5 >
VIA PAGNINA n. 1

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289729 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
21			LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MORDANO</u> via <u>PAGNINA</u> civ. <u>9</u>			

COMUNE

GRATIA
K. m. 230

PIANO INTERRATO

290

PIANO TERRA

INFLUENTE NEL MAESTRA

Pagnina comunale

PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

0474

25 MAG 1994

SCADUTO I. 2005

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal <u>Geom. ZUFFA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>MAURIZIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO SOSTITUZIONE
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali	Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> della provincia di <u>BO</u>	Sched. <u>15</u>
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289729 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	Catasto di Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 11 > VIA PAGNINA n. 9 piano: 1° S.U.

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289730 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
350

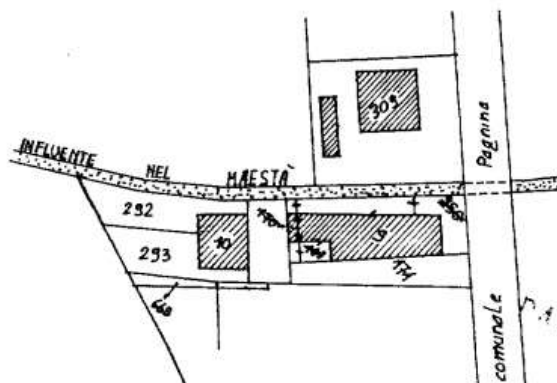
22

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA

civ. 9



PIANO TERRA



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 26/05/1993

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297)

Compilata dal Geom. ZUFFA

(Titolo, cognome e nome)

MAURIZIO

Iscritto all'albo dei Geometri

Data: 03/11/2020 - n. T289730 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

data 08-06-93 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

SOSTITUISCe

Sched.

F.

15

MAPE

1/10-200

SI

1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 12 >
VIA PAGNINA n. 9 piano: 1

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289731 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO F. rig. 1000 107

23

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

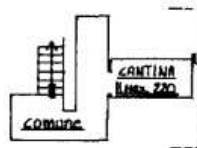
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 107 (CEU)

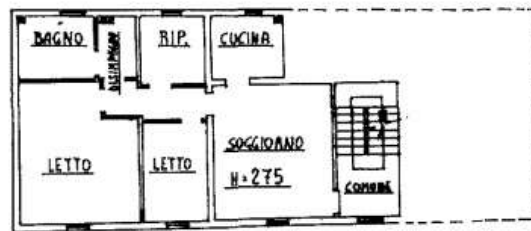
LIRE 350

6

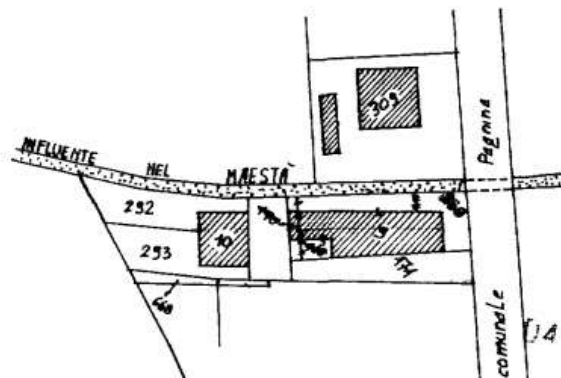
Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ. 9



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti identificativi catastali

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289731 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

Totale schede 15

Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

data 08-01-53 Firma

Compilata dal Geom. ZUFFA (Titolo, cognome e nome)

MAURIZIO

Iscritto all'albo dei Geometri

26 MAR 2020

RISERVATO ALL'UFFICIO

SOSTITUISCE

Scheda	P.	MAPP.	SUB.
15	15	15	15

Causale del Fabbricato - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 13 >
VIA PAGNINA n. 9 piano: L.S.I.

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289732 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

MODULARIO
F. 119 - 010 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

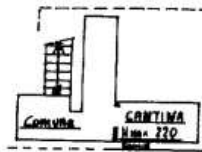
MOD. BW (CEU)

L.M.E.
350

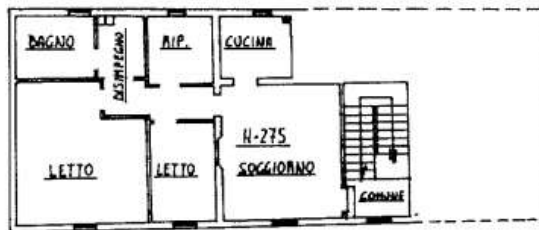
0

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA

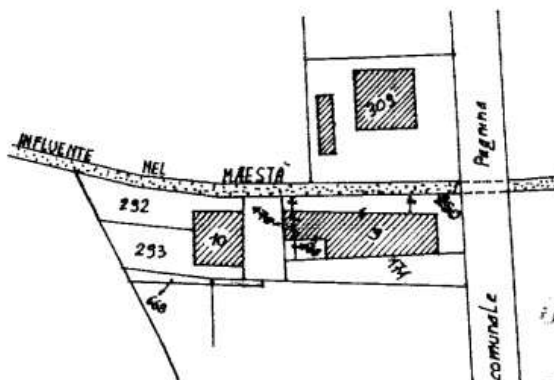
civ. 9



PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata da Geom. ZUFFA

(Titolo cognome e nome)

MAURIZIO

Iscritto all'albo dei Geometri

della provincia di BO n. 2161

Data 08-08-93

Identificativi catastali
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 03/11/2020 - n. T289732 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

PIÙSERVATO ALL'UFFICIO

SOSTITUZIONE		
Sched.	F.	SUB.
15	15	1
	15	2

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MORDANO (F718) - < Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 15 >
VIA PAGNINA n. 9 piano 2° SL

VISURE CATASTALI

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Termino
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11:55:05 - Fine
Visura n.: T125495 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MORDANO (Codice: F71R) Provincia di BOLOGNA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 4											

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Contenimento	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	15	9	4			CH	E	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 62,18 L. 120.480	Visuazione del 09/11/2017 - Accertamento in corso dei dati di superficie

Indirizzo VIA PAGNOLA piano 1.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PARMA	0973449947	(1) Proprietà per 1/3 PROPRIETARIO

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO del 09/03/2017 protocollo n. 808104184 Visura in atti del 01/03/2017 Repertorio n. 1438 Regione: REGITA ALDO Sede: MILANO Registrazione
15/ Sede: MILANO n. 1289 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATO da 9783/12015)

Mappali Termini Catastali
Codice Comune F71R - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Termino
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11:55:48 - Fine
Visura n.: T125997 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MORDANO (Codice: F71R) Provincia di BOLOGNA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 8											

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Contenimento	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	15	9	8			CH	E	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 62,18 L. 120.480	Visuazione del 09/11/2017 - Accertamento in corso dei dati di superficie

Indirizzo VIA PAGNOLA piano 1.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PARMA	0973449947	(1) Proprietà per 1/3 PROPRIETARIO

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO del 09/03/2017 protocollo n. 808104184 Visura in atti del 01/03/2017 Repertorio n. 1438 Regione: REGITA ALDO Sede: MILANO Registrazione
15/ Sede: MILANO n. 1301 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATO da 9783/12015)

Mappali Termini Catastali
Codice Comune F71R - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11:56:16 Fine

Visura n.: T126316 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di MORDANO (Codice: F718)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbanica				Com.	Zona				Catastale		
1		15	9	11			A/3	1	5,5 vani	Totale: 95 m² Totale esclusa area sempre** : 95 m²	Euro 355,84 L. 667.500	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di superficie

Indirizzo: VIA PAGNONA n. 9 piano: T.31

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI DIVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PADOVA	09720460904*	(1) Proprietà per il PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2017 protocollo n. 800184386 Visura in atti del 01/08/2017 Repertorio n. 1634 Regione: EMILIA ALDO Sede: MILANO Registrazione UT: Sede: MILANO n. 13618 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATIVO (n. 9781/2017)		

Mappali Terza Coordinati

Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11:56:44 Fine

Visura n.: T126601 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di MORDANO (Codice: F718)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbanica				Com.	Zona				Catastale		
1		15	9	12			A/3	1	1,5 vani	Totale: 49 m² Totale esclusa area sempre** : 49 m²	Euro 161,39 L. 311.500	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di superficie

Indirizzo: VIA PAGNONA n. 9 piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI DIVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PADOVA	09720460904*	(1) Proprietà per il PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2017 protocollo n. 800184386 Visura in atti del 01/08/2017 Repertorio n. 1634 Regione: EMILIA ALDO Sede: MILANO Registrazione UT: Sede: MILANO n. 13618 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATIVO (n. 9781/2017)		

Mappali Terza Coordinati

Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escludere le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.57.11 Fine
Visura n.: T126953 Pag. 1

Dati della richiesta	Cognome di MORDANO (Codice: F718)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Contenimento	Superficie Catastrale	Rendita	
1	Urbanistica	15	9	13	Cen.	Zona	A/3	1	5,5 vani	Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte**: 85 m²	Euro 355,06 L. 687,506	Variazione del 09/11/2013 - Incremento in forza dei dati di superficie

Indirizzo: VIA PAGODINA n. 9 piano 1-51.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E OBLIGATI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PADOVA	9972440064*	(1) Proprietà per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO ATTO PUBBLICO del 09/03/2017 protocollo n. B0104588 Valuta in atti del 01/08/2017 Registro n. 1038 Regione: RENT ALDO Sede: MILANO Registrazione L.V. Sede: MILANO n. 1248 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATIVO (n. 9781/2017)		

Mappa Tronari Corraldi

Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.57.42 Fine
Visura n.: T127315 Pag. 1

Dati della richiesta	Cognome di MORDANO (Codice: F718)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Contenimento	Superficie Catastrale	Rendita	
1	Urbanistica	15	9	15	Cen.	Zona	A/3	1	5,5 vani	Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte**: 85 m²	Euro 355,06 L. 687,506	Variazione del 09/11/2013 - Incremento in forza dei dati di superficie

Indirizzo: VIA PAGODINA n. 9 piano 1-51.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E OBLIGATI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DI LIQUIDAZIONE GIUD. con sede in PADOVA	9972440064*	(1) Proprietà per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO ATTO PUBBLICO del 09/03/2017 protocollo n. B0104588 Valuta in atti del 01/08/2017 Registro n. 1038 Regione: RENT ALDO Sede: MILANO Registrazione L.V. Sede: MILANO n. 1248 del 14/04/2017 ATTO RICONFERMATIVO (n. 9781/2017)		

Mappa Tronari Corraldi

Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).