

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N.278/22**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Creditore Procedente**

Contro

**Debitore Esecutato**

\*

**PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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 SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO  
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 10% 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**

**Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –**



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

**Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01 dicembre**

**2022, registro generale n. 62608, registro particolare n. 44397.**

**UNITA' IMMOBILIARE:**

**Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia,**

**Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 1, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie  
catastale: 95 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 92  
mq; rendita catastale: € 529,37;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 15, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie  
catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 16, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie  
catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27.

\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Piena proprietà di:**

- Appartamento al piano rialzato di un immobile plurifamiliare.  
Dall'androne condominiale, senza ascensore, si accede  
all'appartamento composto da ingresso che porta ad una cucina e un  
soggiorno, che affaccia su un balcone, e ad un disimpegno per la  
zona notte dove troviamo due camere e un bagno. Al piano  
seminterrato si trovano una cantina e un'autorimessa doppia  
esclusive.



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

Di comproprietà con gli altri condomini parte dell'area esterna.

– **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,  
Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano  
dell'Emilia, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 1, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie  
catastale: 95 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 92  
mq; rendita catastale: € 529,37;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 15, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie  
catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27;

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 16, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie  
catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27.

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

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei  
verbali di pignoramento **concordano**.

Si precisa che nella vendita non è compresa la comproprietà del mappale  
197, corrispondente al corsello di accesso carrabile ai garage e ai parcheggi  
esterni; l'aggiudicatario dovrà procurarsi in altro modo la quota di  
comproprietà di tale area sulla quale si trova l'unico accesso carrabile alle  
autorimesse.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

Come da atto rogito: *“È compresa nella presente vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del corpo di fabbrica di cui fa parte la porzione in oggetto e dell'intero fabbricato tali per legge, destinazione, regolamento di condominio e titolo d'acquisto, ed in particolare:*

*- Per il corpo di fabbrica “scala A”, su scale e vano scala, centrale termica al seminterrato e relativo impianto, e con esclusione del vano sottoscala;*

*- Per entrambi i corpi (scala “A” e “B”) del fabbricato, sull'area sottostante il fabbricato stesso e sulle corti circostanti annesse; parti comuni come meglio previste e disciplinate nell'infracitato rogito del notaio di Bologna dott. Rosa Vetromile in data 19 gennaio 1983, rep. N. 25414/4979, di cui le parti fanno espresso riferimento.*

*L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi, alle sue pertinenze, comunioni, usi, fissi, seminfissi, azioni e ragioni inerenti, con le servitù attive e passive se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, con gli impianti elettrici e tremo-sanitari nello stato di fatto in cui si trovano e con tutti i diritti, obblighi e servitù derivanti dallo stato condominiale dell'immobile stesso”. [...] La parte acquirente si obbliga a rispettare il regolamento di condominio relativo al fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto e relative tabelle millesimali, obbligandosi per sé, eredi ed aventi causa a subentrarvi. [...]*

*Si vogliono come qui riportati tutti i patti ed obblighi contenuti e richiamati nel sopracitato rogito del notaio di Bologna sott. Rosa Vetromile in data 19 gennaio 1983, rep. N. 25414/4979, con particolare riguardo all'obbligo, per*



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

*la parte acquirente, di aderire pro-quota al consorzio privato costituito tra tutti i proprietari della lottizzazione per la realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti al servizio del fabbricato in oggetto, nonché per la raccolta dei rifiuti.”*

#### VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

Come detto nella vendita non è compresa la comproprietà del mappale 197, corrispondente al corsello di accesso carrabile ai garage e ai parcheggi esterni; l'aggiudicatario dovrà procurarsi in altro modo la quota di comproprietà di tale area sulla quale si trova l'unico accesso carrabile alle autorimesse.

#### CONFINI

L'edificio confina a est con via Settefonti, mentre sugli altri lati confina con altre proprietà private.

#### PROPRIETÀ

**Soggetto Esecutato, piena proprietà:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Minerbio, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 1, via Settefonti 5, località Mercatale, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale: 95 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 92 mq; rendita catastale: € 529,37;
- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 15, via Settefonti 5, località Mercatale, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27;



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

- **Foglio 54, Mappale 97**, sub. 16, via Settefonti 5, località Mercatale,  
piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie  
catastale: 14 mq; rendita catastale: € 93,27.

#### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di vendita del Notaio [...omissis...], iscritta nel ruolo del Distretto  
Notarile di Bologna, stipulato il 19 aprile 2000 repertorio n. 5276 raccolta n.  
1314, registrato a Bologna l'8 maggio 2000 serie 1V n. 1768, trascritto a  
Bologna il 28 aprile 2000 al n. 15950 R.G. e al n. 10890 R.P.

#### STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

**ACQUISTO DEL BENE:** l'esecatato risultava non coniugato.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,  
iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad  
eccezione di quanto sottoindicato:**

*Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della  
procedura:*

- **Ipoteca volontaria** .../..;
- **Ipoteca giudiziale** .../..;
- **Pignoramento immobiliare** .../...

*Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*

- L'acquisto della comproprietà del mappale 197 per l'accesso ai  
garage e per l'utilizzo dei parcheggi esterni.

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda  
del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### **(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)**

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione prot. 4130 pratica n. 1705 del 21/08/1979.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione di Costruzione a Sanatoria P.G. 11778, pratica n. 3348 del 03/03/1997, per la regolarizzazione del piazzale di asfalto esterno.

Il 09/03/1997 è stata rilasciata la Concessione di Costruzione a Sanatoria P.G. 2365, pratica n. 3382, per la regolarizzazione di alcune difformità interne.

Il 23/11/2022 è stata presentata una CILAS, prot. 248/2022 per la realizzazione di cappotto esterno ed isolamento della copertura.

L'amministratore di condominio dichiara che probabilmente i lavori non avranno seguito.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista catastale.

Lo stato legittimo presente in Comune, infatti, corrisponde allo stato rilevato al netto di alcune misure che possono rientrare nelle tolleranze costruttive.

A livello catastale invece nell'appartamento vi sono alcuni tramezzi difformi mentre non è stata aggiornata la planimetria dell'autorimessa a seguito della demolizione del tramezzo.

Il costo aggiornamento catastale resta a carico dell'aggiudicatario.





Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18 Agosto 2023, codice identificativo 06163-466458-2023, dall'Ing. Annalisa Vincelli, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 18 Agosto 2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare situato a Ozzano dell'Emilia, località Mercatale, in via Settefonti 5.

Dal vano scale, senza ascensore, si accede al piano rialzato. Entrando nell'appartamento troviamo un ingresso che porta alla cucina e al soggiorno, quest'ultimo con accesso su un balcone.

L'ingresso conduce inoltre al corridoio della zona notte, composta da due camere e un bagno.

Nel piano seminterrato sono presenti una cantina e un garage doppio.

Di proprietà comune l'area di sedime del fabbricato.

Il mappale 197, corrispondente al corsello e ai parcheggi esterni non è compreso nella vendita; l'aggiudicatario, per poter accedere ai garage, dovrà quindi procurarsi in altro modo la quota di comproprietà di tale area, attraverso una negoziazione con gli attuali proprietari o richiedendo in sede giudiziale una servitù coattiva.



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

Il grado delle finiture esterne ed interne al fabbricato è buono.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamento, senza cappotto, e la finitura è intonaco con zoccolo in pietra.

Le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli infissi esterni (tapparelle) sono in pvc mentre gli infissi interni (finestre) sono in legno con doppio vetro. Non sono presenti inferriate o zanzariere alle finestre.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e nello specifico:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario, campanello ed apertura;
- impianto di riscaldamento autonomo che svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori. La caldaia è situata nella cucina.

Il fabbricato è sito nel Comune di Ozzano dell'Emilia, località Mercatale, le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono raggiungibili con l'utilizzo di mezzi.

L'amministratore di condominio dichiara una situazione non regolare per quanto attiene il pagamento delle rate ordinarie che, annualmente, ammontano a circa 800,00 Euro. Come sopra riportato l'amministratore dichiara che, i lavori di manutenzione straordinaria deliberati di isolamento delle pareti e del coperto, probabilmente non avranno seguito e quindi non sono stati comunicati gli oneri relativi all'immobile in oggetto.

Saranno da deliberare altri interventi di manutenzione straordinaria, quali



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

sistemazione della rete fognaria e sistemazione parziale del coperto;

l'importo stimato per i millesimi di proprietà è di circa 1.500,00 Euro.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito. Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, e al netto dei BCNC che vengono trasferiti insieme al bene, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. rialzato)	$90,38 \text{ mq} \times 100\% = \underline{90,38 \text{ mq}}$
Balcone (p. rialzato)	$8,63 \text{ mq} \times 30\% = \underline{6,04 \text{ mq}}$
Garage (p. seminterrato)	$33,12 \text{ mq} \times 25\% = \underline{24,84 \text{ mq}}$
Cantina (p. seminterrato)	$9,92 \text{ mq} \times 25\% = \underline{7,44 \text{ mq}}$

\*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti

al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

**TOTALE = 129 mq**

*La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.*

### STIMA DEL BENE

#### **Criterio di stima adottato:**

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili simili a quello da



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 1.300,00 (milletrecento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame. Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

***Valore complessivo del bene: mq. 129 Euro/mq. 1.300 = Euro 167.700***

*Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato, tenuto conto anche dello stato di conservazione e delle spese che dovranno essere sostenute*

**Adeguamento e correzione sopradescritto**



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

*Euro 167.700 x 20% = Euro 33.540*

*Euro 167.700 – 33.540 = Euro 134.160*

*La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata*

*nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del*

*CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato*

*determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari*

*compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle*

*caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.*

*Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di*

*calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di*

*riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più*

*probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e*

*compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche*

*eventualmente non riportate in perizia.*

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o*

*di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene*

*“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.*

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA**

**PARI A Euro 134.000 (centotrentaquattromila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se

necessario.

Con osservanza

Bologna 29/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti

