

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 117/2025**

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

**LOTTO UNICO**

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non 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.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato, nonché migliorare l'appetibilità e rendere più competitiva la gara.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è tenuto conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari

FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari

dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025, visti i risultati delle aste

immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

#### **Proprietà per ½ ciascuno:**

Al piano Seminterrato:

Autorimessa per una superficie calpestabile complessiva di mq. 13,27 circa;

Al Piano Primo:

Ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, camera

matrimoniale, bagno, camera singola, per una superficie calpestabile

complessiva di mq. 88,72 circa;

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Comune di San Pietro in

Casale

Catasto Fabbricati

- Foglio 57 Mappale 171 Sub. 5 Abitazione A/3 — Cons. 5,5 vani

Rendita Euro 397,67 - via G. Matteotti n° 293 Piano 1

- Foglio 57 Mappale 171 Sub. 21 Autorimessa C/6 — Cons. mq. 12

Rendita Euro 74,37 - via G. di Vittorio n° 29 Piano S1

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza

Servitù: Vedasi atti di provenienza

**VINCOLI ED ONERI**

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di stima.

**CONFINI**

Parti comuni da più lati, beni Ghelli, salvo forse altri.

**PERTINENZA**

Proprietà per ½ ciascuno

**PROVENIENZA DEI BENI**

Compravendita

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva gravano delle formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura a seguito della vendita:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** Registro Particolare: 2405 Registro Generale: 13938 del 04/04/2016 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 129101/39673 Data 17/03/2016 - Notaio VICO CARLO sede BOLOGNA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

SOGGETTI A FAVORE: ...*Omissis*...

SOGGETTI CONTRO: ...*Omissis*... - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Registro Particolare: 17861 Registro Generale: 24506 del 19/05/2025

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3294 Data 12/05/2025

SOGGETTI A FAVORE: ...*Omissis*...

SOGGETTI CONTRO: ...*Omissis*... - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di San Pietro in Casale, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti i beni di cui all'oggetto, nello specifico:

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**Post '67**).

- Concessione Prot. n. 5221 del 27/08/1975;
- Voltura Licenza Prot. 8201 del 28/11/1975;
- Concessione Prot. 1912 del 22/03/1977 – Variante;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n° 6480 del 14/09/1977.

In occasione della consultazione dei documenti presenti presso l'archivio del Comune di San Pietro in Casale, è stata eseguita dallo scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato e parallelamente è stato compiuto un sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi eseguiti, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

Piano Seminterrato - Autorimessa

➤ Risulta traslata la finestra presente sul lato sud.

➤ Si rilevano lievi difformità di carattere geometrico del locale;

#### Piano Primo - Appartamento

➤ Sul lato nord la finestra presente in facciata risulta tamponata all'interno del locale camera;

➤ Sono presenti lievi difformità di carattere geometrico degli ambienti e dei balconi;

➤ La porta finestra del locale cucina risulta di dimensioni ridotte, le finestre/porte e finestre dei restanti ambienti risultano lievemente difformi dall'elaborato grafico;

Nel caso che tali “difformità” non possano essere considerate “Tolleranza costruttiva” ai sensi delle vigenti norme edilizie ma sia necessario procedere alla loro regolarizzazione, eventuali oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato, restano **a carico dell'aggiudicatario.**

Analoga situazione nel caso in cui non sia possibile la regolarizzazione, l'eventuale “messa in pristino” resta sempre **a carico dell'aggiudicatario.**

È comunque sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detti beni rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare i beni ed adempiere alla regolarizzazione degli stessi rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Il giudizio di stima di seguito riportato nonché il conseguente abbattimento del valore di mercato dei beni eseguito dallo scrivente, terrà conto per quanto possibile, dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica – edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e

spese dell'aggiudicatario.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario complete, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 57 M 171 sub 5) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19/11/2025 codice identificativo 10273-760505-2025, valevole sino al 19/11/2035.
- Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica F**

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobili attualmente liberi da vincoli locativi occupati da uno dei debitori esecutati.

### **VALORE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Valore dell'U.I. ai fini del calcolo I.M.U.:

**Abitazione** Euro  $397,67 + 5\% \times 160 = € 66.808,56$

**Autorimessa** Euro  $74,37 + 5\% \times 160 = € 12.494,16$

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Abitazione

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di San Pietro in Casale

Via G. Matteotti n° 293, trattasi di un appartamento al piano primo di un edificio condominiale.

L'unità immobiliare ha accesso dalla corte condominiale posta al piano strada, l'accesso avviene da un vano scale comune che accede agli appartamenti dislocati ai vari piani.

Al piano primo si trova l'unità che risulta così composta: ingresso, cucina con ampio balcone, soggiorno con balcone, bagno, camera singola con accesso al balcone, camera matrimoniale con accesso al balcone.

La distribuzione interna viene meglio rappresentata nella planimetria allegata.

Le finiture sono caratterizzate da:

- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmo;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Finestre: telai in PVC con vetro camera;
- Avvolgibili in PVC;
- Bagno: presenti elementi sanitari quali lavandino, vater, bidet, vasca, rubinetteria corrente e funzionante.
- Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;
- Impianti di riscaldamento: Autonomo con Caldaia a gas metano, termosifoni in ghisa.

All'interno della camera singola e del soggiorno sono presenti tracce di

“muffe”, la parte esterna del balcone posto al piano secondo (zona cucina)

presenta alcune “setole” della struttura in cemento armato.

#### Autorimessa

L'autorimessa si trova all'interno di un corpo di fabbrica autonomo posto al piano seminterrato con accesso dalla via G. di Vittorio.

Il locale è dotato di portone basculante in metallo, una finestra interna posta a sud, pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in ceramica, è presente l'impianto elettrico.

### **CONDOMINIO**

Alla data odierna non risultano deliberate spese di straordinaria manutenzione.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all'allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda de beni, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani

principali, e per il 10% per la parte eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Precisando che la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Abitazione ca. mq. 84,50 SLV indice mercantile applicato 100%

Autorimessa ca. mq. 7,43 SLV indice mercantile applicato 50%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

**ABITAZIONE Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 84,50 circa**

**AUTORIMESSA Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 7,43 circa**

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

### **STIMA DEI BENI**

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi della **proprietà per ½ ciascuno** sui beni consistenti in abitazione posta al Piano Primo e Autorimessa posta al piano seminterrato site in Comune di San Pietro in Casale – via G. Matteotti n° 293 e via G. di Vittorio n° 29.

**Criterio di stima adottato:** per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero ***sintetico-comparativo.***

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, la conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, nonché la non conformità edilizia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni soggetti a Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima **applicando una riduzione pari al 20%** al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

<b>Appartamento mq. 84,50 (S.L.V.)</b>	<b>€ 92.950,00</b>
<b>Autorimessa mq. 7,43 (S.L.V.)</b>	<b>€ 11.0000,00</b>
<b>VALORE DI STIMA DEI BENI</b>	<b>€ 103.950,00</b>

Nel caso di vendita tramite asta *percentuale di abbattimento circa 20%*

**VALORE DA PROPORSI A “BASE D’ASTA DEI BENI”****APPARTAMENTO + AUTORIMESSA € 83.160,00****(Arrotondamento del valore ad Euro 83.000,00)**

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva vengono stimate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo dall’Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto 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 riportato in perizia.

Anche l’eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto dei beni “non alterano il valore complessivo di stima indicato”.