

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 153/2025**

promosso contro ---

**R.G. ESEC.****PERIZIA ESTIMATIVA****LOTTO UNICO****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 12/11/2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Sergio Bonoli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2798, con studio in Imola in via Cogne 12, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 2) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in

virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3) effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del

Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite

contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati

di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate

descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso

altre proprietà;

4) elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica

indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il

pignoramento;

5) acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la

corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa,

commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso

di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando

la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove

esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico

allegando se disponibili le relative certificazioni;

8) pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9) indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa

specificata autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto

di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima

dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

10) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di

vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili

dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie

deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali

ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi

relativi all'immobile pignorato;

12) rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta

14) indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si

è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568,

secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica

indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche

dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili

alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima

della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se

trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

15) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini

sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere

pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti

di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di

confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima

del deposito;

16) allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente CTU, presa visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, effettuati in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, eseguite le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Budrio (Bo) e presso l'Agenzia del Territorio di Bologna (Catasto Fabbricati e Terreni), ad esaudimento dell'incarico ricevuto rassegna la presente perizia.

### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

#### **COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

È stata verificata la completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura, fra cui la relazione notarile prodotta dal Notaio Dott.ssa Viviana Frediani prodotta in data 29/07/2025.

### **RISPOSTA AL QUESITO 2**

#### **CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

È stata verificata la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quella contenuta nel pignoramento.

### **RISPOSTA AL QUESITO 3**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA**

Catasto Fabbricati - Comune di Budrio (Bo), beni intestati a:

---, per l'intera proprietà

- Foglio 18 Part. 451 Sub. 2, via Miserabili Dugliolo 35/B, piani T-1, Cat.

A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 340,86;

- Foglio 18 Part. 34 Sub. 4, via Miserabili Dugliolo 42, Cat. F/1, superficie catastale 46.

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dell'immobile con atto di compravendita Notaio ---, rep. 13203 racc.6820 del 21/07/2005, registrato a Bologna il 22/07/2005 n. 5222/1T, trascritto a Bologna il 25/07/2005 ai numeri 27002/45148.

La planimetria catastale attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la presenza di una piccola finestra tamponata con vetrocemento nel bagno al piano primo e fatte salve le differenze rientranti nelle normali tolleranze, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale nonché secondo quanto disposto nella Circolare della Agenzia del Territorio n. 2/2010 art. 3 comma e).

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla necessaria regolarizzazione formale, ove necessario.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 4**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

- n. 12288/45149 del 25 luglio 2005 – Ipoteca volontaria a favore di --- contro ---. A margine della stessa risulta trascritto l'annotamento nn. 6031/31766 del 26 giugno 2025 – Ipoteca in rinnovazione. Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili in Comune di Budrio (BO): fg. 18 part. 451 sub. 2; fg. 18 part. 34.

- n. 640/3560 del 26 gennaio 2022 – Ipoteca derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 25 gennaio 2022, a favore di --- contro --. Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili in Comune di Budrio (BO): fg. 18 part. 451 sub. 2.

#### TRASCRIZIONI

- n. 22937/31502 del 25 giugno 2025 – Verbale di pignoramento immobili a favore della --- contro ---. Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili in Comune di Budrio (BO): fg. 18 part. 451 sub. 2; fg. 18 part. 34.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 5**

##### VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Alla data di stesura della presente perizia il Comune di Budrio non ha ancora reso disponibili gli atti urbanistici relativi all'immobile in oggetto, come da richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente e registrata al n. 721/2026.

Dalle verifiche condotte e in particolare dalle informazioni desunte dall'atto notarile di provenienza, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità

immobiliare in oggetto è stato edificato (previa demolizione di fabbricato preesistente edificato anteriormente all'1 settembre 1967) in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Budrio in data 22 settembre 1999 - Prot. n.152/1999 e sue successive varianti rispettivamente in data 15 gennaio 2002 - Prot. n.912 e in data 29 maggio 2002 - Prot. n.12169.

Il rilievo condotto in sito mediante il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali datate 27/06/2005 non ha messo in evidenza l'esistenza di difformità sostanziali, fatta eccezione per la presenza di una piccola finestra tamponata con vetrocemento nel bagno al piano primo.

Non si può tuttavia escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali interne o di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali.

Il presente capitolo sarà pertanto aggiornato all'esito dell'esame dei titoli edilizi, quando resi disponibili dal Comune.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla eventuale regolarizzazione formale, ove necessario.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, inclusi eventuali oneri tecnici e amministrativi di sanatoria, ovvero dei costi di ripristino, nulla escluso.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 6**

##### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di certificazione energetica aggiornato in data

16/01/2026, codice identificativo 05759-597326-2024-Rev01, valido sino al giorno 01/08/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'unità residenziale in oggetto è certificata con Classe Energetica F.

### **RISPOSTA AL QUESITO 7**

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

Si tratta della porzione di un edificio abitativo composto da cinque unità residenziali ed un magazzino, ristrutturato tra il 1999 ed il 2002, posto in prossimità della frazione Dugliolo in Comune di Budrio, in adiacenza alla strada pubblica via miserabili Dugliolo, a circa 4 km a nord della frazione di Mezzolara in direzione nord e a circa 30 km verso nord est del centro abitato di Bologna.

L'edificio presenta sagoma grossomodo ad "L", sviluppato due due piani fuoriterza, ove l'unità in oggetto occupa la porzione rivolta verso la strada, con ingresso e affacci verso la corte interna. L'appartamento è distribuito internamente al piano terra in un vano soggiorno pranzo con angolo cottura ed un vano ripostiglio, con scala interna di collegamento fra i piani che immette al piano primo in un vano disimpegno dal quale si accede a due camere ed un bagno.

L'architettura dell'edificio è ordinaria, tipicamente riconducibile all'epoca di ristrutturazione, priva di particolari elementi architettonici caratterizzanti e/o di pregio.

Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate, solaio fra i piani terra e 1° verosimilmente in laterocemento, solaio di copertura in legno, divisori interni in laterizio forato intonacati e tinteggiati, copertura a falde con strutture in legno e manto

superiore in coppi.

Finiture e dotazioni sono ordinarie, risalenti all'epoca di ristrutturazione, complessivamente in buono stato manutentivo in relazione all'uso ed alla vetustà (si rimanda alla documentazione fotografica allegata).

All'atto del sopralluogo non sono state rilevate cause sostanziali di deterioramento materiale richiedenti interventi urgenti di manutenzione e ripristino.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo, alimentato da una caldaia posta nel ripostiglio al piano terra, diffuso da termosifoni. È presente, inoltre, un impianto di condizionamento con apparecchi split collocati nella sala al piano terra e nelle camere al piano primo.

Non è stato possibile verificare lo stato di corretta efficienza dei suddetti impianti, così come dell'impianto elettrico.

Non sono stati reperiti dalla parte eseguita i certificati di conformità alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici, per cui gli impianti elettrico e termico possono risultare non adeguati alla normativa vigente e richiedere una revisione, così come le canne fumarie e la rete del gas metano.

Ai fini della stima si evidenzia inoltre che:

- l'edificio può risultare non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici, modificati successivamente alla ristrutturazione dell'edificio.

- il fabbricato può risultare non adeguato alle norme Tecniche sulle Costruzioni modificate successivamente alla ristrutturazione dell'edificio.

Si rileva a tal fine che non sono stati reperiti il progetto strutturale, la

documentazione descrittiva dei materiali impiegati, i certificati di collaudo statico.

- l'impianto strutturale si presenta complessivamente integro, privo di lesioni o segnali riconducibili a patologie statiche sostanziali e non sono rilevate e/o denunciate necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il giudizio di stima a seguito indicato tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

La proprietà dell'immobile comprende una porzione di area esterna, identificata con la particella catastale 34 del foglio 18, della superficie catastale di 46 mq, posta in adiacenza alla strada pubblica, pavimentata con betonelle di cemento e utilizzata come posto auto.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegati.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono state reperite le certificazioni 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 (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale per l’unità immobiliare esaminata è stata determinata comprendendo:

- o Per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- o Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- o La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- o Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente.

- o Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare: per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
  - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con

i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti viene determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

#### CONSISTENZA DEL BENE

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione p.t.	33,00	1,00	33,00
Abitazione p.1°	48,00	1,00	48,00
Corte esclusiva	46,00	0,10	4,60

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA **circa mq 86**

#### RISPOSTA AL QUESITO 8

##### GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DEI BENI IN PIÙ LOTTI

In base alle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene immobile pignorato in unico lotto.

#### RISPOSTA AL QUESITO 9

##### QUOTA DI PERTINENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO 10

##### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra --- con i propri figli, in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 03/04/2024, della

durata di quattro anni con decorrenza dal 28/02/2025 e termine al 27/02/2029.

Il contratto risulta registrato in data 03/03/2025, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto e pertanto risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Il prezzo della locazione è stabilito nella somma di € 6.000,00 annui, da corrispondere in rate mensili di €500 cadauna.

Sulla scorta delle verifiche condotte l'importo del canone di locazione è valutato congruo.

### **RISPOSTA AI QUESITI 11 E 12**

#### **ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Dall'atto di provenienza e dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici.

Non sono stati inoltre denunciati né accertati oneri condominiali insoluti né spese condominiali deliberate e/o concordate per lavori di manutenzione straordinaria.

### **RISPOSTA AL QUESITO 13**

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

##### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore mercato del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo

in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, possono risultare superiori agli attuali tempi medi di vendita.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, viene applicato al valore di mercato una riduzione percentuale, di seguito definita.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP).

La stima del bene immobiliare è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dello stato di occupazione, dei criteri di valutazione

precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto

già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.

in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;
- assenza di manuali di manutenzione;
- assenza dei certificati di conformità degli impianti;
- ridotte prestazioni edilizie in relazione alle norme vigenti;
- eventuali costi di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato

di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene

oggetto di Procedura Esecutiva:

#### ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI

1) Osservatorio OMI 1° sem 2025 per abitazioni di tipo economico in

normale stato in zona extraurbana del comune di Budrio, frazione

Dugliolo: min 950 - max 1350 €/mq.

2) Osservatorio OMI 1° sem 2025 per abitazioni civili in normale stato in

zona extraurbana del comune di Budrio, frazione Dugliolo: min 1200 -

max 1500 €/mq.

3) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in loc. Dugliolo, stato

seminuovo, superficie 85 mq, prezzo richiesto €132.000 (= 1552 €/mq);

4) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in loc. Dugliolo, stato nuovo,

superficie 122 mq, prezzo richiesto €168.000 (= 1377 €/mq);

5) Annuncio sul sito Immobiliare.it: abitazione in loc. Mezzolara, stato usato, superficie 107 mq, prezzo richiesto €107.000 (= 1000 €/mq).

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per regolarizzazioni varie, a carico dell'aggiudicatario:

**VALORE DI MERCATO INTERO BENE**

Appartamento con corte mq 86 mq x 1.250 €/mq =..... € 107.500,00

PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER ASTA GIUDIZIARIA      15%

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE.....      **€ 91.000,00**

Imola, 27 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

**ALLEGATI**

- Elaborato grafico

- Fotografie

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Atto di provenienza

