

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

VIA RIZZOLI N. 9 - GALLERIA DEL LEONE 3 – 40125 BOLOGNA

e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

N. 53/25

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

R.G. ESEC.

*** * ***

Udienza 27.11.2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 12.00

Promosso da:

LOTTO UNO

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

DEBITORE ESECUTATO

*** * ***

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 4 marzo 2025 al Reg. Part. n. 6966 e Reg. Gen. n. 9662 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro il DEBITORE ESECUTATO, la **Piena proprietà di 1/1** delle porzioni del fabbricato urbano, sito nel Comune di Imola (Bo) in Via Selice n. 74, costituite da due appartamenti entrambi al piano secondo, con annessi due vani ad uso cantina al piano interrato, due vani accessori (deposito e lavanderia) al piano sottotetto direttamente accessibili da uno degli appartamenti e tre posti auto al piano terra, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (Bo) – Foglio **232**

- Particella **603** sub **34**, piano **S1-T-2-3**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **5** vani;
- Particella **603** sub **35**, piano **S1-T-2**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **5,5** vani;
- Particella **348** sub **6**, piano **T**, Categoria **C/7**, Consistenza **11** mq;

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Particella **348** sub **9**, piano **T**, Categoria **C/7**, Consistenza **12** mq;
- Particella **348** sub **10**, piano **T**, Categoria **C/7**, Consistenza **11** mq;

Alla luce di tutto questo, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei beni separatamente costituendo così i seguenti lotti:

LOTTO 1 : unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo (**part. 603 sub 34**) con annessa cantina al piano interrato, due vani accessori (deposito e lavanderia) al piano sottotetto direttamente accessibili dall'immobile e due posti auto scoperti al piano terra (**part. 348 subb. 6 et 10**) nel Comune di Imola (BO) in Via Selice n. 74;

LOTTO 2 : unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo (**part. 603 sub 35**) con annessa cantina al piano interrato ed un posto auto scoperto al piano terra (**part. 348 sub 9**) nel Comune di Imola (BO) in Via Selice n. 74;

* * *

LOTTO UNO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Imola (Bo) in Via Selice 74, con annessa cantina al piano interrato, un vano deposito ed un vano lavanderia al piano sottotetto direttamente accessibili dall'immobile e due posti auto scoperti al piano terra nella corte condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno di servizio e due vani accessori, deposito e lavanderia posti al piano sottotetto direttamente accessibili mediante una scala a chiocciola dal soggiorno. Completano il compendio immobiliare un terrazzo

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

con accesso dal sottotetto, un vano ad uso cantina al piano interrato del fabbricato e due posti auto scoperti posti al piano terra ad all'interno della corte condominiale. La superficie commerciale, rilevata in sito, è di circa mq. 88,00 per l'alloggio, di circa mq. 42,00 per i vani accessori nel sottotetto, di circa mq. 8,00 mq per il terrazzo e di circa mq. 7,00 per la cantina. I due posti auto misurano una superficie di 12,00 mq ciascuno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Imola, intestati a:

1. DEBITORE ESECUTATO codice fiscale - - - -- **piena proprietà per 1/1;**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
232	603	34	Via Fossetta Selice n. 74 Piano T – 2 – 3/S1	A/4	2	5 vani	€ 242,73
232	348	6	Via Fossetta Selice n. 74 Piano T	C/7	2	11 mq	€ 28,97
232	348	10	Via Fossetta Selice n. 74 Piano T	C/7	2	11 mq	€ 28,97

Dalle visure storiche risulta che i dati catastali attuali sono derivanti da una *variazione per fusione e frazionamento* (n. C3254.1/1991) del 23.05.1991 in atti dal 14.10.1997.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **l'identificazione catastale corrisponde agli immobili periziati inoltre la planimetria dell'immobile abitativo corrisponde allo stato rilevato.**

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

La base imponibile a fini I.M.U. per i beni pignorati è di € 50.512,56

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.

PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: il bene in oggetto si intende comprensivo delle parti e cose comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare, dell'area di sedime distinta al catasto terreni del Comune di Imola, foglio 232, mappale 603 e della corte di pertinenza al mappale 348, comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato condominiale.

Servitù attive e passive: La vendita viene fatta con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita dei beni pignorati a firma del Notaio - - - di Imola, stipulato in data 20.12.1991, registrato ad Imola il 09.01.1992, trascritto a Bologna in data 15.01.1992 al n. 3059 gen. e n. 2606 part. a favore dei signori - - - e - - -, genitori dell'esecutato e che per eredità dal 2013 è nelle sue disponibilità.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Tutti i vincoli e/o gli oneri conseguenti dallo stato legale del fabbricato in cui l'unità immobiliare si trova.

Dalla documentazione pervenuta allo scrivente dall'amministratrice pro-tempore del Condominio Via Selice 72-74-76 ang. Meloni 27 rag. - - -, si evince che ai beni in parola competono, per la proprietà e per le spese generali, 134,65

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

millesimi per l'appartamento (sub. 34) ed i due posti auto scoperti (subb. 6 et 10).

Il saldo a preventivo di spesa per l'esercizio 01.12.2024 – 30.11.2025, a debito della proprietà DEBITORE ESECUTATO, ammonta a € 3.569,98, per il quale alla data della presente perizia risulta non corrisposto.

Si allega il regolamento condominiale (All.14), il verbale dell'assemblea (All. 15) ed il bilancio preventivo individuale dell'esecutato (All. 16) dell'ultimo esercizio contabile.

CONFINI

Parti Comuni da più lati o aventi causa da ogni altro lato, salvo altri.

PROPRIETÀ

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna e oggetto della relazione notarile del 17 marzo 2025 a firma del Notaio - - - - in Bologna, risulta che gli immobili in oggetto appartiene al signor:

- DEBITORE ESECUTATO nato a - - - - il - - - - codice fiscale - - - - –
piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1;

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in oggetto venivano acquistati con atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore del DEBITORE ESECUTATO a rogito del Notaio - - - - di Imola in data 08/03/2013 rep. 52036/32897, registrato a Imola il 25.03.2013 ai n.ri 12652 – 12653 gen. e ai n.ri 7724 – 7725 part. e trascritto a Catania in data 25.03.2013 ai n.ri 17208 gen. e ai n.ri 14264 part. (All. 17).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'esame dell'atto dell'accettazione di eredità, il DEBITORE ESECUTATO

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

risulta essere libero da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 17 marzo 2025 a firma del Notaio - - - in Bologna che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

Nessuna

Trascrizioni:

1. Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 04.03.2025 al n. 9662 gen. e al n. 6966 part., in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna del 26.02.2025 Rep. n. 567 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede in - - - codice fiscale - - -, a carico del DEBITORE ESECUTATO gravante la piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1 del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Imola (Bo) al Foglio 232 con particella 348 subb. 6 – 9 et 10 e la particella 603 subb. 34 – 35.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Imola (Bo) risulta quanto segue.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato ante 1° settembre

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

1967) infatti, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Imola risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Nulla Osta P.G. n. 817/1952 rilasciata il 08.10.1952 per la ricostruzione parziale del fabbricato per danni bellici;
- Certificato di abitabilità P.G. n. 498/53 rilasciato il 17.01.1953;
- Concessione Edilizia n. 427/1989 del 22.08.1989 per lavori di ristrutturazione e riutilizzo del fabbricato;
- Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n. 427/1989, n. 499/ 1990 del 15.11.1990;
- Concessione Edilizia per seconda Variante alla C.E. n. 427/1989 , n. 133/1991 del 29.03.1991;
- Dichiarazione di Abitabilità – Usabilità di Fabbricato Urbano n. 61, P.G. n. 1632-3/1991 del 26.08.1991;

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11.09.2025) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi l'appartamento e la cantina sono conformi all'ultimo titolo edilizio legittimo (Concessione Edilizia n. 133/1991).

Si evidenzia che sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% come indicato dal D.P.R. 380/2001, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23.10.2025 identificativo n. 05342-750258-2025 a firma dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 23.10.2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a $EP_{gl,nren} = 173,65 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il bene è nella piena disponibilità del DEBITORE ESECUTATO.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in un fabbricato a ridosso del centro storico ed a pochi isolati dalla stazione ferroviaria e dell'autostazione degli autobus.

Si tratta di un **fabbricato** che è stato ristrutturato in epoca recente e si affaccia sul prospetto est su Via Selice ed il prospetto nord su via Meloni. Si eleva su tre piani fuori terra più il sottotetto, con locali commerciali al piano terra prospicienti la strada ed il resto degli immobili adibiti ad abitazioni, oltre il piano interrato destinato a locali accessori. È dotato di un vano scala, a cui si accede mediante un corsello dopo l'accesso dal cancello pedonale; l'atrio, la scala ed i pianerottoli sono pavimentati con marmo tenuto in ottimo stato. Le pareti dell'atrio e del vano scala sono intonacate e verniciate ed in buono stato di conservazione. L'accesso condominiale avviene per mezzo di portone ad un'anta con una finestra sopra luce per illuminare l'atrio. L'intero lotto su cui sviluppo il fabbricato è circoscritto da fabbricati e cortili adiacenti, mentre sul lato strada (Via Selice) è presente una recinzione metallica su muretto, oltre ad un cancelletto per l'accesso pedonale ed un cancello carraio per l'accesso

delle auto: infatti all'interno del lotto lungo la parte perimetrale sono disposti gli stalli per i posti auto esterni di proprietà.

Struttura. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, vista la ristrutturazione globale del fabbricato ad inizi anni 90: le pareti esterne presentano un intonaco esterno un buono stato, così come il tetto ed i serramenti e gli scuri esterni. La struttura portante è in muratura portante con solai in latero-cemento e tamponamento in laterizio. La copertura a "due acque" a falde inclinate è realizzata con struttura in cemento armato con solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole in laterizio tipo coppi.

L'appartamento pignorato è posto al piano secondo e prospetta sulla Via Selice e sul cortile interno. È composto da cinque vani ben divisi ed organizzato, infatti dall'entrata principale si accede all'ingresso dal quale si entra nella zona giorno composta da soggiorno e cucinino che affaccia interamente sullo stesso soggiorno. Dal soggiorno si accede al corridoio-disimpegno dal quale si entra nella zona notte e nel bagno di servizio. La zona notte è composta da una camera matrimoniale e da una camera singola.

Infine sempre dal soggiorno, mediante una scala a chiocciola in legno si acceda al piano sottotetto costituito da due vani accessori, deposito e lavanderia. Dal vano deposito si può accedere mediante la porta-finestra ad un ampio terrazzo. Si segnala che durante il sopralluogo lo scrivente non è potuto accedere al piano superiore in quanto la scala a chiocciola in legno non era utilizzabile in sicurezza per lo stato di degrado indotto dalla perdita d'acqua dell'infilso per tetto posizionato nel sottotetto. Perdita che da circa due anni è stata risolta parzialmente facendo posizionare dal Condominio una guaina bituminosa sulla finestra velux danneggiata.

La superficie lorda dell'appartamento è complessivamente di circa m² 88,00 con i due vani accessori, nel sottotetto, di superficie lorda di circa m² 42,00 ed annesso terrazzo di circa m² 8,00: la distribuzione interna degli spazi è funzionale con una netta separazione della zona giorno dalla zona notte. L'appartamento è molto luminoso, avendo l'affaccio sui lati sud ed est del fabbricato.

Finiture. L'appartamento è in buone condizioni, il pavimento in tutto l'appartamento è in legno ad eccezione del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate tranne quelle del bagno e cucinino che sono rivestite in piastrelle. Le porte interne sono in legno color noce, mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con pannello interno ed esterno color noce.

I serramenti sono in legno color noce con vetri doppia camera e gli scuri esterni sono in legno verniciati sempre color noce.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia posizionata nel cucinino che alimenta i termosifoni in ghisa presenti nelle varie camere. La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria a servizio dell'appartamento.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

La cantina annessa all'appartamento, posta al piano interrato, non è stata possibile visionarla in quanto è presente il pavimento del corridoio comune rialzato e questo non consente l'apertura della porta. Comunque, per quello che è stato possibile vedere dal sopraluce d'areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto è costituito da una volta in mattoni mentre il pavimento è in gres porcellanato. La porta d'accesso è in lamiera metallica ed è presente un punto luce ed un punto acqua.

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

I **posti auto** sono esterni e scoperti e sono posizionati nel cortile interno recintato. Entrambi i posti misurano circa 4,60 mt x 2,50 mt, idonei per un'auto di medie-grandi dimensioni. L'accesso è garantito mediante un cancello carraio elettrificato.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc....) e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Consistenza commerciale del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm
Appartamento sub 34	mq. 88,00	100%	mq. 88,00
Locali accessori al p. sottotetto	mq. 42,00	50%	mq. 21,00
Terrazzo	mq. 8,00	30%	mq. 2,40
Cantina	mq. 7,00	25%	mq. 1,75
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 113,00

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Posto auto scoperto esterno sub 6 mq 12,00

Posto auto scoperto esterno sub 10 mq 12,00

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla **data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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 ed 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 alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

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, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

Procedimento di stima ed indagine di mercato

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), 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. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2025. Comune Imola. Zona: Semicentrale/Cassoni/V.Veneto/A.Costa/D'Azeglio
 - Abitazioni civili - ottimo - min. €/m² 2.000, max €/m² 2.250;
 - Posti auto scoperti min. €/m² 700, max €/m² 900;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024* prezzi riferiti al semestre Settembre 2023 – Giugno 2024. Comune di Imola – Zona Centro:

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Abitazioni ristrutturati internamente: min. €/m² 1.800, max €/m² 2.500;

- Posti auto scoperti min. € 15.000, max € 20.000;

La valutazione dell'immobile è **da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.**

Valutazione del bene

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.
- Si è già tenuto conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

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, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento, locali accessori

al sottotetto e cantina $m^2 113 \times \text{€}/m^2 2.200,00 = \text{€ } 248.600,00$

Due posti auto scoperti $n. 2 \times \text{€ } 15.000 = \text{€ } 30.000,00$

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile **€ 278.000,00**

Percentuale di abbattimento per vendita forzata 15%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 236.000,00

(euro duecentotrentaseimila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto ed augurandosi di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Bologna, 27 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico



Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Elaborato Planimetrico;
3. Visura Catasto Storica Fabbricato part.603 sub 34;
4. Visura Catasto Storica Fabbricato part.348 sub 6;
5. Visura Catasto Storica Fabbricato part.348 sub 10;
6. Planimetria Catastale part. 603 sub 34;
7. Planimetria Catastale part. 348 sub 6;
8. Planimetria Catastale part. 348 sub 10;
9. Concessione Edilizia n. 133-1991
10. Abitabilità e Usabilità;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Piante;
13. Documentazione fotografica;
14. Regolamento Condominiale;
15. Verbale d'Assemblea;
16. Bilancio preventivo individuale;
17. Atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario;
18. Copia relazione notarile;
19. Nota di trascrizione del pignoramento;