

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N. 45/2025**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

-----

contro

-----

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Magazzino posto in Comune di San Giovanni in Persiceto - (BO) Via  
Pietro Mascagni n. 66, costituita da un unico vano al piano terra per  
complessivi 115,00 m<sup>2</sup> ca. oltre ad una porzione di corte esclusiva di 28,00  
m<sup>2</sup> ca.

*La planimetria e i precedenti edilizi non risultano conformi, la  
regolarizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La proprietà in parola è intestata a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in  
Persiceto (BO)

**Foglio 79**

○ **Map.960 sub. 1 graffato 845** – P. T – cat. C/2 – cl. 1 – cons.

102,00 m<sup>2</sup> rendita euro 545,45 – **Magazzino**

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

**Foglio 79**

○ **map.845 sub.** - - P. T - cat. EU - cons. 28,00 m<sup>2</sup> **Area**

**Esclusiva**

**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.***

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere, in particolare quanto in appresso segnalato e di cui all'allegata relazione notarile.

**VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano vincoli.

**CONDOMINIO**

Non è costituito il condominio.

**CONFINI**

Parti comuni con altri confinanti, strada comunale, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

L'immobile sito a San Giovanni in Persiceto (BO) in via Pietro Mascagni 4/6 appartiene a:

1. ----- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATA)

**PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto a rogito del Notaio ----- del 22/04/2005 rep.6541/1667,

trascritto a Bologna il 09/05/2005 al n. art. 15732, l'esecutato diveniva

proprietario per 1/1 della proprietà immobiliare in oggetto.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

-----

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione

#### notarile a cui si rimanda per il dettaglio:

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Iscrizione nn. 43636/8913 del 25/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 21/10/2011 Numero di repertorio 13057/4257 Notaio ----- Sede ----- A favore di -----*

*Contro -----*

*Grava su San Giovanni in Persiceto Foglio 79 Particella 960*

*Subalterno 1 graffato Foglio 79 Particella 845 Subalterno -;*

- *Iscrizione nn. 34160/5441 del 15/07/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 14/05/2024 Numero di repertorio 1732/2024 richiedente avv. -----*

*A favore -----*

*Contro -----*

*Grava su San Giovanni in Persiceto Foglio 79 Particella 960*

*Subalterno 1 graffato Foglio 79 Particella 845 Subalterno -*

- *Trascrizione nn. 6637/4811 del 14/02/2025 nascente da Verbale di*

*Pignoramento Immobili del 22/01/2025 Numero di repertorio 347*

*emesso da Uff. Giud. Corte D'appello di Bologna Sede Bologna*

*A favore di -----*

*Contro -----*

*Grava su Baricella Foglio 4 Particella 204 Subalterno 2 graffate*

*Foglio 4 Particella 960 Subalterno 1 graffato Foglio 79 Particella*

*845 Subalterno -;*

### **REGIME FISCALE**

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o all' Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **ante 1967**, è stato ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 158/65 in data 14/06/1965
- Licenza Edilizia VCO n. 265/66 in data 19/10/1966
- Abitabilità P.G. n. 2196/66 in data 01/03/1966 rilasciata il 12/12/1966

*Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato si sono riscontrate difformità edilizie che richiedono in parte la rimessa in pristino e in parte sanatoria.*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La certificazione Energetica stabilisce che l'unità abitativa ha la seguente classificazione

- In fase di definizione.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile è dato in locazione alla ditta individuale -----  
con decorrenza dal 01/05/2024 e termine al 30/04/2030 il canone è  
convenuto in €. ----- annui, che lo scrivente ritiene congruo.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia, è un magazzino si sviluppa al  
piano terra composto attualmente da due vani oltre al bagno.

Lo stato generale di conservazione è normale.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti                   intonaco tinteggiato
- pavimenti             parquet
- bagno                   ceramica
- porte interne         legno tamburato
- serramenti finestre   finestre in alluminio anodizzato con vetro  
camera
- bagno con sanitari   bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:
  - elettrico             sotto e fuori traccia
  - riscaldamento     autonomo compreso la produzione di acqua  
sanitaria.

Lo stato di manutenzione è normale.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità  
degli impianti, 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**

#### **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 le unità immobiliari esaminate è stata determinata comprendendo:

- 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;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- 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;
- 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 con i vani 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 mq 25

- 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 è stata 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 FABBRICATO**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. commerciale</b>	
---------------------	-------------------------	--

Magazzino deposito	circa m <sup>2</sup>	115,00
--------------------	----------------------	--------

Area Esclusiva	circa m <sup>2</sup>	28,00
----------------	----------------------	-------

#### **STIMA DEL BENE**

#### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del

bene **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 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, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 *definita tra il 15% e il 35%*.

#### **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, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima (in questo caso non disponibili sostituiti con proposte di vendita), appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare FIAIP della Provincia di Bologna*).

### **Valutazione del bene**

La stima del bene immobiliare *de quo* 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, 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;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

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:

**LOTTO UNICO**

Magazzino e area esclusiva m<sup>2</sup> 115,00 x €/m<sup>2</sup> 1200,00 € 126.500,00

Totale € 126.500,00

Si detrairà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 19.500,00 per tenere conto della vendita forzata.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 126.500,00

**Percentuale di abbattimento circa 15 %**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 107.000,00**

**(euro centosettemila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 22 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Fabio Solferini)

FIRMATO DIGITALMENTE