

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 237/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 07.05.2026

Ore 10.00

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Abitazione posta in Comune di Ozzano dell'Emilia - (BO) Via

Giuseppe Mazzini n. 15/A, costituita al piano secondo da soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo, al piano terzo da

sottotetto, lavanderia, ripostiglio e terrazzo oltre a una cantina al piano

interrato per complessivi 64,00 m² ca, autorimessa al piano interrato e posto

auto scoperto al piano terra per complessivi 20,00 m² ca.

I precedenti edilizi non risultano conformi, la regolarizzazione e la

rimessa in pristino sarà a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

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

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emila

Foglio 33

○ **Map. 1413 sub. 5** - P. S1-2-3 – cat. A/3 - cl. 2 - cons. 4,0 vani

○ **Map. 1413 sub. 7** - P. S1 – cat. C/6 - cl. 2 - cons. 14 m²

○ **Map. 426 sub.31** – P. T – cat. C/6 - cl. 2 - cons. 13 m²

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 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

È costituito condominio.

CONFINI

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

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Ozzano dell'Emilia (BO) in via Giuseppe Mazzini 15/A appartiene a:

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

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del notaio dott. ----- in data 20/05/2008 rep. 39699/24793, trascritto a Bologna il 10 giugno 2008 all'art. 19662, i beni

oggetto della presente relazione sopra descritti, sono passati in proprietà ai

signori -----, sopra generalizzato ed -----, in ragione di 1/2 (un mezzo)

ciascuno

Con atto a rogito del notaio dott.ssa ----- del 06/02/2017 rep.1121/947, trascritto a Bologna il 10/02/2017 all'art. 4086 di formalità, l'esecutato diveniva proprietario per 1/1 dei beni in oggetto.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato ha dichiarato, sul richiamato atto di cui sopra, di essere libero da vincoli matrimoniali.

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

- *ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 10 giugno 2008 all'art. 6969 per euro 440.000 (quattrocentoquarantamila) a favore della "-----"*

- *ipoteca legale iscritta a Bologna il 12 marzo 2015 all'art. 1407 per euro 125.598,34 (centoventicinquemilacinquecentonovantotto,34) a favore di "-----", gravante la quota di 1/2 (un mezzo) dei beni sopra descritti*

- *pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 21 ottobre 2025 all'art. 37517 a favore del "-----", codice fiscale -----, a richiesta dell'avv. -----, con studio in Bologna, -----;*

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 Ozzano dell'Emilia risulta quanto segue.

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

- Permesso di Costruire n. 17731 in data 08/05/2006
- Denuncia Inizio Attività VCO n. 43833 in data 28/11/2006
- Denuncia Inizio Attività VCO n. 15296 in data 28/04/2007
- Denuncia Inizio Attività n. 40694 in data 13/11/2007
- Certificato di Conformità n. 7859 in data 22/02/2008

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato si sono riscontrate difformità edilizie, che richiedono regolarizzazione e rimessa in pristino.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

- Classe C - valido fino al 27.01.2027.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile è abitato dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia, è una abitazione e si sviluppa

su due piani.

Lo stato generale di conservazione è normale.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica e parquet
- bagno ceramica
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre finestre in PVC con vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:

- elettrico sottotraccia

- riscaldamento autonomo compreso la produzione di acqua sanitaria.

Lo stato di manutenzione è buono.

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

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la

stessa si computa nella misura:

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	
Posizione	Sezione

Destinazione	Sup. Lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Albergo	47,00 m ²	100%	47,00 m ²

Abitazione	47,00 m²	100%	circa m²	47,00
Sottotetto	20,00 m²	50%	circa m²	14,50

Sottotetto	29,00 m²	50%	circa m²	14,50
Terrazzi	7,00 m²	30%	circa m²	2,10

Fienazzi	7,00 m ²	30 %	Circa m ²	2,10
Cantina	3.00 m ²	15%	circa m ²	0.45

Cantina	3,00 m	15%	circa m	0,45
Superficie Commerciale			circa m ²	64,05

Superficie Commerciale			circa m ²	8,325
Autorimessa	16.00 m ²	50%	circa m ²	13,00

Posto auto	13,00 m²	50%	circa m²	6,50
------------	----------	-----	----------	------

Superficie Commerciale	circa m ²	19,50
-------------------------------	----------------------	-------

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

Abitazione	m² 64,00 x €/m² 2300,00	€ 147.200,00
------------	-------------------------	--------------

Autorimessa e posto auto	m² 20,00 x €/m² 900,00	€ 18.000,00
--------------------------	------------------------	-------------

Totale		€ 165.200,00
--------	--	--------------

Si detrarrà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 25.000,00 per tenere conto della vendita forzata.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 165.000,00
-------------------------------------	--------------

Percentuale di abbattimento circa	15 %
-----------------------------------	------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 140.000,00
-------------------------------	--------------

(euro centoquarantamila/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 11 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Fabio Solferini)

FIRMATO DIGITALMENTE