

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 52/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 29.09.2025

Ore 10.20

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO DUE

Abitazione posta in Comune di Bologna - (BO) Via Toscana n.

117/4, costituita al piano secondo da ingresso, soggiorno-angolo cottura,

camera e bagno oltre a una cantina al piano interrato per complessivi 50,00

m² ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

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

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

Foglio 291

Map. 333 sub. 36 – P- 2-S1 – cat. A/3 – cl. 1 – cons- 3,0 vani

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 Bologna (BO) in via Toscana 117/4 appartiene a:

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

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio dott. ----- del 11/03/2008

rep.24716/6290, trascritto a Bologna il 18/03/2008 al n. 9371 di formalità,

l'esecutato diveniva proprietario per 1/1 della proprietà immobiliare in

oggetto.

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

presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato Pinto Tommaso ha dichiarato, sul richiamato atto di cui

sopra, di essere in quel momento coniugato.

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 giudiziale, iscritta a Bologna il 6 agosto 2024 al n. Gen. 39577 e Part. 6451, per la somma totale di Euro 50.000,00 a favore della "-----" con sede in Bologna, con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Avv. -----, Bologna via ----- n. --, contro il signor -----;*
- *costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio ----- rep. n. 15/13 del 31 luglio 2024 trascritto a Bologna il 16 agosto 2024 al part. 30801 e gen. 41400;*
- *pignoramento, trascritto a Bologna il 27 febbraio 2025 al n. gen. 8961 e Part. 8961, a favore della ----- con sede in Bologna (BO), con domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. -----, Via -----, Bologna (BO).*

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 Bologna risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **ante 1967**, è stato

ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia P.G. n. 61068/54 in data 20/01/1955
- Abitabilità P.G. n. 74568/55 in data 29/10/1955
- Licenza Edilizia P.G. n. 38505/71 in data 19/11/1972
- Autorizzazione P.G. n. 33048/78 in data 28/4/1979
- Condonò edilizio P.G. n. 117488/86
- Denuncia Inizio di Attività P.G. n. 298428/2008 in data 12/07/2008
- Denuncia Inizio di Attività P.G. n. 18945/2010 in data 28/01/2010

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non si sono riscontrate difformità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

- Piano secondo sub 36 in **Classe G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta concesso in locazione alla signora ----
----- con contratto di locazione agevolato con data di scadenza il 15/01/2020
il canone di locazione annuo è pari a € -----, il canone è congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia, è posta al piano secondo con accesso da corridoio comune di proprietà esclusiva a due unità.

Lo stato generale di conservazione è normale.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica

	○ bagno ceramica	
	○ porte interne legno tamburato	
	○ serramenti finestre finestre in legno 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 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	
	<i>recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe</i>	
	<i>d'estimo ...”</i> ed in particolare all'Allegato C “ <i>Norme tecniche per la</i>	
	<i>determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a</i>	
	<i>destinazione ordinaria</i> ”, 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 simili:	
	- 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:	
	- 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

Destinazione	Sup. commerciale
--------------	------------------

Abitazione	circa m ² 50,00
------------	----------------------------

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,

precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- | |
|---|
| 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: |

Abitazione	m² 50,00 x €/m² 3000,00	<u>€ 150.000,00</u>
------------	-------------------------	---------------------

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€	150.000,00
-------------------------------------	---	------------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 128.000,00
--------------------------------------	---------------------

* * *

--

