

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ---

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 224/2025

promosso contro ---

R.G. ESEC.

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 27/01/2026, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ---, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2798, con studio in Imola in via Cogne 12, con 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 onnicomprensiva 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

specifica 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 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;

14) 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;

15) 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 depositati in atti, effettuati in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, eseguite le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto (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. --- prodotta in data 16/10/2025.

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 Marzabotto (Bo), beni intestati a:

---, per l'intera proprietà

- Foglio 36 Part. 653 Sub. 96, via Giuseppe Di Vittorio, piano 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, rendita € 289,22;
- Foglio 36 Part. 653 Sub. 150, via Giuseppe Di Vittorio, Cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 80,46;
- Foglio 36 Part. 653 Sub. 72, via Giuseppe Di Vittorio, Cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 43,38.

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto delle unità immobiliari:

- per quanto riguarda l'appartamento sub. 96 e l'autorimessa sub. 150, con atto di compravendita Notaio --- n. 338873/21900 del 23/04/2007, trascritto a Bologna il 08/05/2007 ai numeri 29229/15827;
- per quanto riguarda il posto auto sub. 72, con decreto di trasferimento del Tribunale di Bologna in data 22/06/2012, trascritto a Bologna il 26/06/2012 ai numeri 24947/17915.

La proprietà dei beni comprende la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per Legge e per destinazione, in particolare sull'area di sedime, sui vani scale, su corridoi, rampe e corselli carrabili, marciapiedi, il tutto come risultante dagli atti di provenienza e come indicato sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la presenza di un muretto nel vano soggiorno/pranzo dell'appartamento 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 eventuale regolarizzazione formale, ove necessario.

RISPOSTA AL QUESITO 4

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata in atti, l'immobile è oggetto delle seguenti

formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di compravendita in data 8 maggio 2007 nn.

29229/15827, avente a oggetto i soli subalterni 96 e 150;

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 8 maggio

2007 nn . 29230/ 6877 avente a oggetto i soli subalterni 96 e 150;

- trascrizione di pignoramento in data 26 febbraio 2010 nn. 8986/5353

avente a oggetto i soli subalterni 96 e 150;

- trascrizione di sentenza di fallimento in data 4 maggio 2010 nn .

20966/12746 avente ad oggetto il solo sub. 72;

- ipoteca legale in data 28 dicembre 2010 nn. 59131/12512 avente ad

oggetto i soli subalterni 96 e 150;

- trascrizione del decreto di trasferimento in data 26 giugno 2012 nn.

24947/17915 avente ad oggetto il solo sub. 72;

- trascrizione di pignoramento in data 25 settembre 2025 nn.

46675/33731 avente ad oggetto i subalterni 72 , 96 e 150.

RISPOSTA AL QUESITO 5

In data 17/03/2026 il Comune di Marzabotto ha reso disponibili gli atti urbanistici relativi alle unità immobiliari in oggetto, come da richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 24/02/2026 e registrata al n. di protocollo 3445. Dalle verifiche condotte, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 44 del 11/12/2002 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 6 del 17/03/2007.

Risulta inoltre attestata l'abitabilità del fabbricato per silenzio assenso, come da documento del Comune prot. 9636 del 24/07/2015.

Il rilievo condotto in sito mediante il confronto dello stato di fatto con i disegni allegati alle pratiche su citate, non ha messo in evidenza l'esistenza di difformità sostanziali, fatta eccezione per la presenza di un muretto nel vano soggiorno/pranzo dell'appartamento.

Non si può inoltre 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.

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, nulla escluso.

RISPOSTA AL QUESITO 6**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'appartamento è dotato di certificazione energetica prodotto in data 31/03/2026, codice identificativo 05974-031439-2026, valido sino al giorno 31/03/2036. Nel predetto certificato si attesta che l'unità residenziale in oggetto è certificata con Classe Energetica D.

RISPOSTA AL QUESITO 7**DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

Porzioni di fabbricato residenziale condominiale posto in Comune di Marzabotto, località Pian di Venola, via G. Di Vittorio 9/5-11, costituite da un appartamento posto al piano primo con annessi una rimessa al piano interrato ed un posto auto esterno al piano terra.

Il condominio si trova all'interno della frazione Pian di Venola, sopra un lotto situato a nord della via Porrettana, a circa 2 km a sud del centro abitato di Marzabotto.

L'edificio presenta sagoma articolata, sviluppato su quattro piani fuori terra (T,1,2,3) ove sono distribuiti gli appartamenti (10 al piano terra, 12 su ciascuno dei piani superiori) ed un piano interrato ove sono ricavate le rimesse e le cantine.

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 2000, è costituito da strutture verticali in cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti esterni e divisori interni in muratura di laterizio, copertura a falde con manto in tegole di laterizio. L'impianto strutturale si presenta complessivamente integro, privo di segnali riconducibili a patologie statiche sostanziali e non sono rilevate e/o denunciate necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

L'appartamento, della superficie interna calpestabile di circa 57 mq, si trova

al piano primo, accessibile dal vano scala e dall'ascensore condominiali,

consta di un corridoio di ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura,

due camere, due bagni ed un terrazzino coperto accessibile dal soggiorno.

Finiture e dotazioni sono ordinarie, risalenti all'epoca di costruzione,

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 terrazzo, diffuso da termosifoni in acciaio.

È presente, inoltre, un impianto di condizionamento interno che tuttavia è

escluso dalla proprietà dell'immobile in quanto appartenente all'attuale

occupante dell'immobile.

Non è stato possibile verificare lo stato di corretta efficienza degli impianti

termo-idro sanitario e dell'impianto elettrico, che all'atto del sopralluogo sono

risultati funzionanti.

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 è stato costruito e

dichiarato abitabile in conformità delle normative vigenti all'epoca della

costruzione ma può risultare non adeguato alle normative ed al Regolamento

Edilizio modificati successivamente, in tema di contenimento dei consumi

energetici, scarichi, ispezioni, parametri igienici, norme Tecniche sulle

Costruzioni.

La proprietà dell'immobile comprende un vano autorimessa con adiacente

locale ripostiglio posto al piano interrato dell'edificio, accessibile dalla rampa

carrabile e dal vano scala interno, della superficie complessiva di circa 19 mq,

dotato di finiture ordinarie ed essenziali in uno stato di normale manutenzione.

È compreso infine nella proprietà un posto auto esterno posto nell'area

cortiliva condominiale.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla

documentazione grafica e fotografica allegata alla presente perizia.

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.1°	67,00	1,00	67,00
-----------------	-------	------	-------

Terrazzo p.1°	7,00	0,30	2,10
---------------	------	------	------

Rimessa p. interrato	21,00	0,25	5,25
----------------------	-------	------	------

Posto auto p. terra	12,00	0,25	3,00
---------------------	-------	------	------

TOTALE SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA **circa mq 77**

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 dal figlio dell'esecutato con la

propria convivente in assenza di valido titolo di occupazione.

Ai fini della vendita giudiziarla l'immobile va considerato pertanto libero al

decreto di trasferimento.

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.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, premettendo che il Condominio interviene nella procedura in qualità di creditore procedente, dall'esame della documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale (copia in allegato) risultano i seguenti importi a carico della proprietà delle unità pignorate:

- importo a debito riparto preventivo periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026 € 8.123,36;
- importo a debito rata straordinaria per lavori sulle fognature periodo dal 26/09/2025 al 30/04/2026 € 266,25.

RISPOSTA AL QUESITO 13**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****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 eventuale di manuali di manutenzione;
- assenza eventuale 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 2° semestre 2025 per abitazioni civili in zona

Capoluogo e Pian di Venola:

- in ottimo stato min 1600 - max 1950 €/mq
- in normale stato min 1100 - max 1500 €/mq

2) Annuncio sul sito Immobiliare.it: appartamento con due rimesse in vendita

nello stesso edificio ove si trova l'immobile in oggetto, piano terzo, stato

di manutenzione equivalente a quello in oggetto, superficie dichiarata 96

mq, prezzo richiesto € 190.000 (= 1979 €/mq);

3) Annuncio sul sito Immobiliare.it: appartamento con rimessa e posto auto

in vendita nello stesso edificio ove si trova l'immobile in oggetto, piano

terzo, stato di manutenzione equivalente a quello in oggetto, superficie

dichiarata 95 mq, prezzo richiesto € 174.000 (= 1832 €/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 rimessa e posto auto mq 77 x 1.800 €/mq = € 138.600,00

PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER ASTA GIUDIZIARIA 15%

VALORE A BASE D'ASTA INTERO BENE..... € 118.000,00

Imola, 7 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO

ALLEGATI

- Elaborato grafico

- Fotografie

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Atto di provenienza

- Titoli edilizi

- Documenti condominiali

- Attestato di prestazione energetica