

	ANDREA ZAGNI Architetto	
	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 56/2025 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	LOTTO UNICO
	Promosso da:	<u>Udienza 26.01.2026</u>
	Creditore Procedente	<u>Ore 10:00</u>
	Contro	
	Soggetto Esecutato	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto del 12/09/2025	
	(comunicazione tramite PEC del 15/09/2025) nominava l'Arch. Andrea	
	Zagni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna	
	al n. 2454, con studio in Bologna (Bo) Via Gherardo Ghirardini n. 12,	
	Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto; il CTU nominato	
	ha inviato accettazione telematica dell'incarico in data 16/09/2025.	
	Contestualmente al CTU veniva nominato il Custode Giudiziario: Istituto	
	Vendite Giudiziarie di Bologna.	
	L'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente l'incarico di rispondere al seguente	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	1. <i>Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza</i>	
	<i>dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione</i>	
	<i>Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando</i>	
	<i>immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).</i>	
	2. <i>Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta</i>	
	<i>individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:</i>	
	R.G.Esec. 56/25 Lotto Unico	

la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. *Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c.3 comma;*

4. *Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il*

relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. *Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*

6. *Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;*

7. *Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;*

8. *Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

9. *Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore*

scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per

tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla

migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. *Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti*

l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al

G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido

e preciso svolgimento dell'incarico.

11. *Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque*

di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio

della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria.

Il primo accesso è avvenuto in data 29-09-2025 congiuntamente all'Istituto

Vendite Giudiziarie-I.V.G. rappresentato dall'Avv. Emanuele Bracci

nominato Custode giudiziale alla presenza di ---/--- (Soggetto esecutato),

proprietaria dell'immobile oggetto di perizia per la quota di 1/1 (intero), e

dell'Avv. ---/---, assistente di sostegno dell'esecutata.

Il sottoscritto CTU ha eseguito un secondo accesso in data 04-10-2025

presso i beni oggetto di esecuzione per ulteriori verifiche.

Si allegano copia dei Verbali di accesso.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove

si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del

Territorio competente, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di comparazione (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il

prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo averne determinato il più probabile valore di mercato, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40 %, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna, presentazione n. 13, in data 07/04/2025, Reg. Gen. n. 16702 e Reg. Part. n. 12089, è stata pignorata a ---/--- la piena proprietà di 1/1 (intero) dei seguenti beni immobili:

- porzione di fabbricato ad uso residenziale, costituita da abitazione con ingresso indipendente distribuita su tre piani (piano terra, primo e piano secondo-sottotetto) oltre a porzione di piccolo fabbricato accessorio ad uso ripostiglio (catastalmente porcile).

Il tutto sito in Comune di Crevalcore (Bo), Via Provanone n. 5158/G.

Nella predetta Nota di trascrizione gli immobili oggetto di procedura sono così identificati:

Catasto Fabbricati - Comune di Crevalcore-Via Provanone n. 5158/B:

- Foglio 25 Particella 119 Sub 3 e Foglio 25 Particella 96 Sub 3, Natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4,5 vani.

Il tutto a favore di ---/---.

* * *

Il CTU vista la consistenza e le caratteristiche degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà del Soggetto Esecutato di porzione di fabbricato ad uso residenziale, costituita da appartamento con ingresso indipendente distribuito al piano terra, al piano primo e al piano secondo-sottotetto oltre a porzione di piccolo fabbricato ad uso ripostiglio.

Il tutto sito in Comune di Crevalcore, località Palata Pepoli, Via Provanone n. 5158/G.

Da regolarizzare dal punto di vista catastale *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.*

La superficie lorda dell'abitazione è di circa 90,00 mq., del ripostiglio di circa 4,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, da visura effettuata in data 15/09/2025, risultano così catastalmente identificati:

Beni intestati a:

1. ---/--- – **proprietà per 1/1 (intero) in regime di separazione dei beni;**

Beni identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Crevalcore-Via Provanone n. 5158/B:

○ Foglio 25 Particella 96 Subalterno 3 graffata con Foglio 25 Particella 119 Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 91 mq (91 mq. escluse aree scoperte), Rendita € 137,12, piano T-1-2.

* * *

Si evidenzia che:

- nella visura e nella planimetria catastale il numero civico indicato è 5158/B, invece di 5158/G;
- nella documentazione catastale all'indirizzo non risulta indicata la località Palata Pepoli.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento catastale.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio o come riportato in:

- Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 117626/12816 del 24/06/2008,

trascritto a Bologna il 02/07/2008 al n. 22406 del Registro Particolare e al n. 39450 del Registro Generale.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato in:

- Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 117626/12816 del 24/06/2008, trascritto a Bologna il 02/07/2008 al n. 22406 del Registro Particolare e al n. 39450 del Registro Generale.

VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

CONFINI

Parti comuni, altre proprietà, salvo altri e come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima appartengono a:

- ---/--- – **proprietà per 1/1 (intero) in regime di separazione dei beni;**

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati con Atto di Vendita del Notaio ---/---, rep. n. 117626/12816 del 24/06/2008, trascritto a Bologna il 02/07/2008 al n. 22406 del Registro Particolare e al n. 39450 del Registro Generale.

* * *

Si segnala che l'Atto di Vendita sopracitato include anche il trasferimento al Soggetto esecutato di un immobile ad uso autorimessa, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore al Foglio 25 Particella 30, Cat. C/6, Classe 03, Consistenza 16 mq., Sup. Cat. Totale 23

mq, Rendita € 79,33, piano T., che però non risulta essere parte della presente procedura esecutiva.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, al momento dell'acquisizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il Soggetto esecutato ha dichiarato di essere separata legalmente.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile allegata e da Ispezione Ipotecaria, che di seguito si sintetizzano.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 01/03/2011 ai nn. 1664 del Reg. Part. e 8974 del Reg. Gen. – Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ---/--- e contro Soggetto esecutato.

Trascrizioni

○ **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna in data 07/04/2025 ai nn. 16702 del Reg. Gen. e 12089 del Reg. Part. - A favore di ---/--- e contro Soggetto esecutato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro oppure I.V.A., secondo del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

- Rendita catastale: € 137,12.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Crevalcore:

- **RUE:** AS_2, Tessuti urbani di impianto storico

Gli immobili oggetti di procedura sono stati **realizzati in data antecedente al 01/09/1967.**

A seguito dell'Istanza di Accesso agli Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore, (prot. n. 22619 del 19/09/2025), è stato reso disponibile quanto segue:

1. **Concessione di Costruzione** per *“Ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione posto in Via Provanone 5158/b”*

Prot. 2216 del 20/02/1990, pratica n. 24/90, rilasciata in data 02/08/1990.19

2. **Autorizzazione di Variante** per *“Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione posto in Via Provanone 5158/G”*

Prot. 13780 del 17/11/1990, pratica n. 24/1990, rilasciata in data 09/01/1991. **STATO LEGITTIMO**

3. **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità**, formalizzatosi a seguito di Silenzio-Assenso.

Prot. n. 18341 del 10/06/2008.

* * *

Relativamente all'immobile ad uso **accessorio** (catastalmente porcile) non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore atti

che ne attestino la legittimità che, pertanto, può essere attestata dalla

Planimetria Catastale registrata al Catasto Fabbricati del Comune di

Crevalcore con Prot. C08991 del 28-12-1990.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 29/09/2025) e del

successivo accesso (eseguito in data 04/10/2025), è stato effettuato anche un

sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei

luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Sia nell'abitazione sia nell'accessorio, **non** sono state riscontrate difformità

rispetto al titolo edilizio legittimo (Autorizzazione di Variante Prot.

13780/90 rilasciata in data 09/01/1991 per l'abitazione, e Planimetria

Catastale Prot. C08991 del 28-12-1990 per l'accessorio) che necessitano

della presentazione di un titolo in sanatoria.

In sede di rilievo, nell'unità immobiliare ad uso abitazione sono state

riscontrate alcune differenze nelle misure lineari, rientranti comunque nelle

tolleranze del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e nell'art.

19bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. E' stata inoltre rilevata la presenza di una

pensilina, con struttura in legno e manto di copertura in tegole di profondità

di circa mt. 1.00, a protezione dell'ingresso all'abitazione non riportata nella

documentazione agli Atti presso il Comune di Crevalcore; tale manufatto

non necessita di alcun titolo a sanatoria in quanto presenta le caratteristiche

di opera edilizia realizzabile in regime di attività edilizia libera, ai sensi del

D.P.R. 380/2001 e dell'art. 7 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

* * *

Per l'aggiornamento catastale, a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario, presso l'Agenzia del Territorio sarà necessario il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 70,00.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 400,00 e € 600,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione della pratica relativa all'aggiornamento catastale.

Nota sui Materiali pericolosi per la salute

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Le certificazioni di conformità di tutti gli impianti sono in allegato alla **Scheda Tecnica Descrittiva e Dichiarazione di Conformità** allegata alla richiesta di **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità**, Prot. n. 18341 del 10/06/2008. (*Vedasi paragrafo precedente "INDAGINE AMMINISTRATIVA"*)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Abitazione:

L'unità immobiliare ad uso abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05/12/2025, codice identificativo 04706-767392-2025 redatto da ---/---, numero di accreditamento 04706, valevole fino al giorno 05/12/2035 - **Classe Energetica "G"**.

- Accessorio:

Bene escluso dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del 29/09/2025 e del successivo accesso del 04/10/2025, gli immobili in oggetto risultano essere disabitati e in stato di abbandono.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di procedura è costituito da un'abitazione con ingresso indipendente parte di un fabbricato ad uso residenziale con più unità immobiliari, oltre che da una porzione ad uso ripostiglio di piccolo fabbricato accessorio indipendente; il tutto sito in Comune di Crevalcore, località Palata Pepoli, Via Provanone n. 5158/G, nel territorio rurale comunale.

I beni, prospicienti un'area comune non recintata, sono accessibili attraverso uno stradello sterrato direttamente da Via Provanone.

L'intero fabbricato residenziale ha pareti esterne intonacate e parzialmente tinteggiate, tetto in legno a falde con struttura e manto di copertura in coppi; lattonerie in rame; il fabbricato accessorio ha anch'esso pareti parzialmente intonacate e tinteggiate, tetto a falda unica inclinata con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Per entrambi lo stato lo stato di conservazione e manutenzione esterno è scarso e necessitano di interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare ad uso **abitazione** oggetto di procedura ha tipologia "a schiera"; è costituita da piano terra (con soggiorno-pranzo, cucina e ripostiglio/sottoscala) e piano primo (con camera, bagno, ripostiglio/guardaroba e disimpegno) collegati da una scala interna e da un

	sottotetto (piano secondo), non abitabile, accessibile attraverso una botola	
	con scala retrattile.	
	La superficie dell'abitazione è di circa 90,00 mq commerciali.	
	Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.	
	Internamente l'abitazione sono presenti alcuni arredi, accessori e materiali	
	vari; essendo gli stessi non ricompresi nella presente valutazione, gli oneri e	
	le spese per l'eventuale rimozione e smaltimento verranno posti <u>a totale cura</u>	
	<u>e spese dell'aggiudicatario</u> , sollevando pertanto gli organi della procedura	
	da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.	
	E' parte del compendio anche un ripostiglio esterno (catastalmente porcile),	
	parte di un piccolo fabbricato indipendente ad uso accessorio sito all'interno	
	dell'area comune.	
	La superficie del ripostiglio di circa 4,00 mq.	
	Anche per l'accessorio, lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.	
	Nello specifico le caratteristiche sono:	
	<u>Abitazione:</u>	
	○ Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiate.	
	○ Copertura con struttura (travi e travetti) in legno a vista nel sottotetto	
	con coibentazione interna.	
	○ Sottotetto accessibile attraverso botola in legno con scala retrattile in	
	alluminio.	
	○ Pavimentazioni di tipo ceramico di diverse tipologie e formato; nella	
	scala pedate e alzate in marmo; nel sottotetto in battuto di cemento	
	grezzo.	
	○ Rivestimenti nel bagno e nella cucina in ceramica di vari formati e	
	R.G.Esec. 56/25 Lotto Unico	

tipologie.

- Porte interne a battente in legno tamburato con ferramenta ottonata; nel ripostiglio/sottoscala “a soffietto” in pvc.

- Infissi in legno con vetro camera.

- Avvolgibili in pvc sul fronte principale nelle finestre al piano terra e piano primo; scuri in pvc in tutte le finestre sul retro; scuri esterni in legno verniciato nel sottotetto; infisso esterno con telaio in alluminio anodizzato e vetro nella finestra del soggiorno-pranzo.

- Inferriate in alcune finestre.

- Portoncino di accesso in legno con serratura di sicurezza e ulteriore infisso esterno in alluminio e vetro.

- Bagno completo di wc, bidet, lavabo e doccia completi di rubinetteria.

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia alimentata a gas metano installata in cucina; terminali dell’impianto a radiatori in acciaio privi di valvole termostatiche.

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, la caldaia risulta non attiva e non collegata all’impianto.

- Impianti sotto traccia i tutti gli ambienti.

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, l’impianto elettrico risulta non funzionante essendo stati rimossi tutti i punti luce.

- Lavabo nel ripostiglio/sottoscala.

Ripostiglio esterno:

- Porta con serratura e maniglione; pavimentazione in mattonelle di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; privo di impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo consuetudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Si fa riferimento al D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 – *“Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96”* - In particolare con riferimento all'Allegato B *“Quadro generale delle categorie”* e all'Allegato C: *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”*.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente

comunicanti con i vani principali.

- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le

superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente

comunicanti con i vani principali.

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a

servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree

scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro

porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel

computo della superficie catastale.

- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale,

rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono

computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale,

indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per

eccesso.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale

sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a**

corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in argomento è la

seguinte:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	mq. 90,00	100%	mq. 90,00
Accessorio	mq. 4,00	25%	mq. 1,00

TOTALE Sup. Commerciale Arrotondata	mq. 91,00
--	------------------

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e alla data del sopralluogo, con criterio sintetico, attribuendogli in più probabile valore di mercato.

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.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale, vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;
- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato generale delle

parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad uso esclusivo,

esposizione e orientamento, vicinanza di fonti inquinanti, situazione

occupazionale, conformità alle normative vigenti.

La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso

specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con

caratteristiche simili a quelli oggetto di stima presso agenzie di

intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di

comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui

valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati

dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse

Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2024: Comune di

Crevalcore, zona Capoluogo, abitazioni da ristrutturare, valore minimo

300,00 €/mq, valore massimo 600,00 €/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del*

Territorio, 2° semestre 2024, Comune di Crevalcore, Suburbana

Frazione Palata Pepoli, abitazioni di tipo economico, stato conservativo

normale, valore minimo 650,00 €/mq, valore massimo 950,00 €/mq.

Si precisa che *la valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque,*

effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie

commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non

modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, della consistenza immobiliare, della sua ubicazione, del particolare momento del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari, degli interventi in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della sua destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di poter determinare in **€/mq. 625,00 (seicentoventicinque/00)** l'equo valore commerciale afferente i beni oggetto della presente stima, ottenendo il più probabile prezzo di mercato:

Abitazione e accessorio mq. 91,00 x €/mq. 625,00 = € 56.875,00

IL VALORE DI MERCATO, della piena proprietà di 1/1 (intero) del compendio è di € 57.000,00 (cinquantasettemila/00).

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione delle limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del particolare momento del mercato immobiliare; della localizzazione e del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito degli elementi sopra indicati, considerando anche il diritto di abitazione non opponibile alla procedura, lo scrivente ritiene di applicare al valore di mercato sopra determinato *un coefficiente di riduzione pari a circa al 15%*, ottenendo le seguenti risultanze:

€ 57.000,00 x **15%** (a dedurre)

= € 8.550,00

€ 57.000,00 – 8.550,00

= € 48.450,00

**IL VALORE A BASE D'ASTA, per la piena proprietà di 1/1 (intero) del
compendio è di: €. 48.000,00 (Quarantottomila/00).**

* * *

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 08.012.2025

Arch. Andrea Zagni

Elenco Allegati:

0. Copia verbali di primo accesso (29-09-2029) e successivo accesso
(04-10-2025)

1. Visura catastale:

- Visura storica per immobile:

F 25 Part 96 Sub 3-Foglio 25 Part 119 Sub 3

2. Estratto di mappa

3. Planimetria catastale:

F 25 Part 96 Sub 3 graffato Foglio 25 Part 119 Sub 3 (abitazione e
accessorio)

4. Precedenti edilizi (estratto)

5. Elaborato di rilievo e di comparazione

6. Copia Atti di provenienza:

- Atto di compravendita rep. n. 117626/12816

7. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria

8. Relazione Notarile (copia).

9. Documentazione fotografica (13 pagine – n° 26 fotografie)

10. Attestato Prestazione Energetica – APE

CONSEGNATI A PARTE

○ Modello –Procedura di controllo preventivo perizie

○ Attestato Prestazione Energetica - APE (n.1 copia in originale)

○ N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Attestato APE (pdf);

- Allegato A senza nomi (in formato word)