

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 172/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 30.03.2026

Contro

Ore 09:40

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 20.10.2025

(comunicazione tramite PEC) nomina lo scrivente Arch. Roberto Nanetti,

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Bologna al n.3393 e con

studio in Bologna, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in

oggetto; il CTU nominato invia accettazione telematica dell'incarico in data

23.10.2025

Contestualmente al CTU veniva nominato il Custode Giudiziario: I.V.G.

(Istituto Vendite Giudiziarie).

Il Giudice dell'Esecuzione formula al CTU i 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 omnicomprensiva 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

solli 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 4

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.

Il CTU è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i

documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico

(anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad

ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti

relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune,

dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei

registri immobiliari), dell'Agenzia delle Entrate (per l'estrazione di eventuali

contratti legittimanti l'occupazione dell'immobile) o dell'amministratore del

condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie

le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì

autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza

relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato. Le operazioni peritali

saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che

questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo

ritardate le operazioni di stima su richiesta o invito di parte, sia creditrice che

debitrice. Con la perizia di stima l'esperto deposita contestualmente la

richiesta di liquidazione dei compensi ex art. 161 disp. att. c.p.c.

* * *

Il **primo accesso**, congiuntamente al Dott. Davide Maccanti di IVG, è stato

eseguito il giorno 05.11.2025 alla presenza della sig.ra (Soggetto non eseguito) residente nell'unità immobiliare; il **secondo accesso**, per il rilievo metrico e fotografico del bene in esecuzione, è stato eseguito il giorno 08.01.2026 alla presenza della sig.ra (Soggetto non eseguito) residente nell'unità immobiliare. Si allega all'elaborato peritale copia del verbale redatto dal CTU in occasione del primo accesso. (All.00).

* * *

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dei precedenti edilizi presso l'amministrazione comunale, degli atti in fascicolo, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna espone quanto segue.

PREMESSA

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

- DATI DEL PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE ALL'ACQUISIZIONE DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA/EDILIZIA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura il metodo di

stima adottato è quello sintetico per 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. L'indagine si è basata

su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto

tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver

determinato il più probabile valore di mercato del bene, al fine di migliorare

l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

apportare al valore individuato una riduzione percentuale in base a quelle che

sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità del bene

oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DEL PIGNORAMENTO

Con decreto di pignoramento (nota di trascrizione contenuta nel fascicolo – All.09), trascritto a Bologna il : : : : / / : : : : presentazione n.3 al Reg.Gen.n. : : : : / / : : : : e Reg.Part.n. : : : : / / : : : : – atto giudiziario c/o Tribunale Civile di Bologna del : : : : / / : : : : rep. : : : : / / : : : :; sono stati pignorati al Sig. : : : : / / : : : : - la quota di 1/1 (intero) della piena proprietà dei beni oggetto di procedura siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (unità negoziale 1) a favore di : : : : / / : : : : ad istanza dell’Avv. : : : : / / : : : : con studio in Bologna in via : : : : / / : : : : n.1. Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, posti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), sono così identificati nella sopra indicata nota di trascrizione.

UNITA’ NEGOZIALE n.1

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) dei Soggetti esecutati

CATASTO FABBRICATI – Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	89	141	6		A3				

Via Aristotele Fioravanti n.6 – piano T-1

* * *

Vista la consistenza degli immobili, viste le caratteristiche del compendio e visto lo stato attuale del compendio immobiliare il CTU stabilisce la vendita in un UNICO LOTTO

- LOTTO UNICO -

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Sig. : : : : / / : : : : (Soggetto esecutato), in comunione legale dei beni con la Sig.ra : : : : / / : : : :, di porzione di edificio

residenziale: appartamento posto al piano primo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, da visura effettuata in data 23.10.2025 (All.01), risultano catastalmente così intestati ed identificati

CATASTO FABBRICATI- Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) – codice G467.

– : : : : / : : : : (Soggetto eseguito) – : : : : / : : : : – proprietà da verificare

– : : : : / : : : : (Soggetto non eseguito) – : : : : / : : : : - proprietà da verificare

– **CATASTO FABBRICATI** – Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

n.	Fgl	mapp	sub	zc	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	89	141	6		A3	3	6 vani	119/114 MQ	666,23

Via Aristotele Fioravanti n.6 – Piano T-1

Porzione di edificio a destinazione residenziale: appartamento al piano primo.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 114,00 per appartamento e di circa mq. 16 per i balconi

* * *

N.B. Si precisa che l’intestazione catastale relativa alla quota ed al regime patrimoniale non risulta esplicitata correttamente, in quanto reca l’indicazione “da verificare”.

La planimetria catastale vigente dell’edificio residenziale **NON È CONFORME** con lo stato dei luoghi visionati in occasione del primo accesso e del sopralluogo per il rilievo; la regolarizzazione della planimetria sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario con presentazione di idoneo modulo DOCFA.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti da uno stato condominiale oppure con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge del fabbricato (art. 1117 c.c.), titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

- In particolare la presenza di una corte, di una centrale termica e di un vano scala al piano terreno comuni ai subb.4, 5, 6 e 8, identificati come BCNC, accatastati complessivamente al Foglio 89 mapp. 141 sub.7.

CONFINI

In confine con parti comuni e con altre proprietà intestate.

VINCOLI ED ONERI

Nessun vincolo a conoscenza dello scrivente.

Amministratore pro tempore non presente; condominio non costituito.

Nessuna indicazione, a domanda specifica, di pendenze è stata comunicata allo scrivente.

Si segnala la presenza di un impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento comune a tutte le unità che compongono l'immobile (numero tre).

Nessuna indicazione sulla modalità di suddivisione delle spese e di eventuali insoluti. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il frazionamento dell'impianto per renderlo indipendente per l'unità oggetto di procedura.

PROPRIETÀ

– :/:/:/ (Soggetto esecutato) – :/:/:/ – nato a :/:/:/ (BO) il

:/:/:/ – residente a :/:/:/ (BO) via :/:/:/ - **proprietà in regime**

di comunione dei beni con :/:/:/.

– :/:/:/ (Soggetto non esecutato) – :/:/:/ – nata a :/:/:/ (MO) il

:/:/:/ residente a :/:/:/ (BO) via :/:/:/ - - **proprietà in regime**

di comunione dei beni con :/:/:/ (Soggetto esecutato).

Si rileva che l'intestazione catastale (All.01/A) relativa alla quota ed al regime

patrimoniale non risulta esplicitata correttamente, in quanto reca l'indicazione

“da verificare”.

La comunione legale dei beni è esplicitata e dichiarata nel rogito di acquisto

dei beni oggetto di perizia (All.08).

– PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto del presente elaborato peritale sono pervenuti al Soggetto

esecutato, con acquisto in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra

:/:/:/ (soggetto non esecutato), per atto di compravendita a magistero del

Notaio Dott.ssa :/:/:/ in data :/:/:/ con repertorio :/:/:/ (All.08).

STATO CIVILE ALL'ACQUISIZIONE DEI BENI

Il Sig. :/:/:/ (Soggetto esecutato) è coniugato con la Sig. :/:/:/

(Soggetto non esecutato) che acquistano in regime di comunione legale dei

beni. (All.08)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ipo-catastale (agg. 08.08.2025– a firma del Notaio Dott.

:/:/:/) depositata in fascicolo dai Creditori procedenti, e che costituisce

parte integrante di questa relazione, il compendio dei beni pignorati risulta

gravato nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., è legittimato alla *sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie.*

Iscrizioni

- **Nessuna**

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare:** trascritto a Bologna in data :...//:... ai nn. :...//:...; in virtù di verbale di Ufficiale Giudiziario addetto presso il Tribunale di Bologna rep. :...//:... del :...//:... A favore del Creditore precedente e a carico del Soggetto esecutato, sulla piena proprietà 1/1 (intero), in regime di comunione legale, relativamente all'immobile oggetto di procedura.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché ad Imposta Ipotecaria, Imposta Catastale ed IVA, se dovuta, nelle percentuali di legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'aggiudicatario.

Ai fini del calcolo delle imposte IMU e TASI di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile per gli immobili oggetto del presente procedimento risulta essere attualmente:

Unità immobiliare – A3 – residenziale - € 111.926,64

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA/EDILIZIA

Destinazione urbanistica

Dal 3 dicembre 2025, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) (delibera n. 57/2025) e il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) (delibera n. 58/2025), in attuazione della L.R. 24/2017. Tali strumenti sostituiscono la precedente pianificazione, definendo le nuove regole per le trasformazioni edilizie e territoriali.

Con l'approvazione del PUG, i vecchi strumenti (Piano Strutturale Comunale - PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE) sono stati superati, fatta salva la disciplina transitoria per i procedimenti già avviati secondo la normativa precedente.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con l'assistenza di un Tecnico di sua fiducia, verificare le modalità d'intervento e le norme attualmente vigenti.

Si allega (All.05) una sintesi delle tavole rappresentanti la "Strategia per la qualità" introdotta dalla nuova normativa urbanistica.

* * *

Indagine edilizia

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **è di costruzione successiva al 01.09.1967.**

Lo scrivente ha effettuato accesso all'Archivio Edilizia del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) - PG. n.47848/202 e PG. N.1250/2026 - ed ha ricevuto tramite PEC, in forma digitale, esclusivamente le seguenti pratiche che interessano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- **Licenza edilizia** – N. 194 - P.G. n.6386 del 05.07.1967 – rilasciata il 10.08.1967 – Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con

annesso laboratorio artigianale.

- **Licenza edilizia in variante** – n. 259 P.G. n.9067 del 27.09.1967 –

Variante in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione
con annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del
10.08.1967). Rilasciata il 18.10.1967

- **Licenza edilizia in variante** – n. 72 P.G. n.3381 del 03.04.1968 – Variante

in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione con
annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del 10.08.1967).
Rilasciata il 02.05.1968

- **Licenza edilizia in variante** – n. 312 P.G. n.11171 del 25.11.1968 –

Variante in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione
con annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del
10.08.1967). Rilasciata il 30.12.1968

- **Agibilità e usabilità** – PG 4208 del 23.04.1969 – Rilasciata il 10.07.1969

- **Autorizzazione edilizia (art.48 L. 457/78 e art.7 L. 94/82)** – n.95/153 -

P.G. n.351 del 06.05.1995 – Lavori di manutenzione straordinaria al manto
di copertura.

- **Concessione edilizia** – n. 97/069 P.G. n.6105 del 05.03.1997 –

Ampliamento del fabbricato artigianale di via Fioravanti 6. Rilasciata
08.04.1997.

- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** – n. 199 P.G.

n.16053/2023– opere di manutenzione straordinaria; realizzazione di una
piccola cabina armadio e di un bagnetto di servizio. **STATO**

LEGITTIMO.

- Istruttoria formale: verifica completezza documentale – avvio

17.04.2023 chiusura 20.04.2023;

- Comunicazione inizio lavori: 22.04.2023

Il presente titolo edilizio risulta attualmente ancora efficace e senza la consegna di una comunicazione di fine lavori. Al sopralluogo (il giorno 08.01.2026) dello scrivente i lavori risultano terminati e l'unità immobiliare abitata in modo continuativo dagli occupanti.

Si segnala che il titolo edilizio, che ha validità 3 anni, il 17.04.2026 scadrà se non sarà richiesta opportuna proroga. Al momento dell'accesso atti nessuna proroga era risultata presente tra i documenti forniti dall'Amministrazione allo scrivente.

* * *

Dopo il sopralluogo di primo accesso del 05.11.2025 (eseguito congiuntamente con il Custode giudiziario) è stato eseguito, il 08.01.2026 un secondo accesso per eseguire il rilievo sommario per la verifica della rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai singoli titoli edilizi legittimi, come definito nel DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) all'art. 9-bis come modificato dal Decreto "Salva Casa" (DL 76/2020 e successive modifiche).

Con il Decreto Salva Casa (DL 69/2024), che ha modificato il DPR 380/2001 (art. 9-bis, comma 1-ter), lo stato legittimo dell'appartamento può essere dimostrato indipendentemente dalle difformità presenti sulle parti comuni condominiali (art. 1117 c.c.). Lo stato legittimo si prova tramite l'ultimo titolo edilizio (es. fine lavori, agibilità) relativo alla singola unità, ignorando abusi condominiali esterni.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con le quote riportate negli

elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di stato legittimo oppure, se mancanti,
determinate con misurazioni dirette sull'elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo **sono state riscontrate difformità dello stato
attuale dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati
ai titoli di stato legittimo.**

* * *

Si segnala che nel disimpegno è presente una botola per l'accesso ad un
sottotetto, definito dall'occupante presente al sopralluogo, NON ABITABILE
e allo stato grezzo. Non è stato possibile verificare al momento del sopralluogo
il sottotetto in quanto non era possibile accedervi.

* * *

Con il sopralluogo e la verifica dello stato dei luoghi sono emerse delle
difformità dal titolo edilizio legittimo: **Comunicazione Inizio Lavori**
Asseverata (CILA) – n. 199 P.G. n.16053/2023.

Sono state riscontrate le difformità evidenziate nell'elaborato redatto al
momento del rilievo sommario (All.07);.

In particolare:

- Demolizione del tramezzo previsto tra soggiorno e cucina e
tamponamento del varco tra ingresso e soggiorno;
- Variazione delle dimensioni del bagnetto a servizio della camera
singola;
- Modifica delle dimensioni della cabina armadio nella camera
matrimoniale;
- Non è indicata la botola di accesso al sottotetto nel soffitto del
disimpegno zona notte.

- Realizzazione di un secondo accesso (tramite un vano scala comune

realizzato all'interno di una unità immobiliare contigua) ed una piccola

scala interna per accedere alla quota dell'unità oggetto di procedura.

Si segnala che tale difformità interessa una muratura portante e sarà

necessaria (a seguito dell'entrata in vigore della legge csd. Salvacasa)

anche una specifica sanatoria sismica a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario di idoneo titolo edilizio in sanatoria secondo la

normativa e la legislazione vigente al momento e con il pagamento, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, della sanzione vigente al momento

della presentazione (attualmente sanzione minima € 2.000) e al pagamento, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria vigenti

al momento della presentazione al Comune di San Giovanni in Persiceto.

Relativamente alla difformità sulla struttura portante sarà necessario, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, la regolarizzazione strutturale ai

sensi della LR n.5/2025 e DGR 1744/2025; a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario della sanzione vigente e al pagamento dei diritti di segreteria

vigenti al momento della presentazione.

* * *

Sono state riscontrate nelle quote lineari rilevate alcune lievi difformità

definite come tolleranze costruttive, ai sensi dell'art.34bis co 1bis del del

D.P.R. 380/01. Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono

violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa. La loro

sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento

della presentazione del prossimo titolo edilizio che interessi l'intera unità immobiliare oggetto di procedura.

* * *

Il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO risulta attualmente ancora efficace e senza la consegna di una comunicazione di fine lavori. Al sopralluogo (il giorno 08.01.2026) dello scrivente i lavori risultano terminati e l'unità immobiliare abitata in modo continuativo dagli occupanti.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato a procedere alla consegna della comunicazione agli uffici competenti.

Si segnala che il titolo CILA non consente la variante in corso d'opera necessita di un nuovo titolo edilizio.

Si segnala che il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO attualmente vigente non ancora concluso, che ha validità 3 anni, il 17.04.2026 scadrà se non sarà richiesta opportuna proroga. Al momento dell'accesso atti nessuna proroga era risultata presente tra i documenti forniti dall'Amministrazione allo scrivente.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato a procedere alla consegna della comunicazione agli Uffici competenti.

Nell'opportunità che il titolo edilizio vada a scadenza sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato alla presentazione di un idoneo titolo a completamento e successiva sanatoria per le difformità già riscontrate dallo scrivente.

* * *

La presentazione della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) – **facoltativa** solo la presentazione di un titolo edilizio

in sanatoria senza opere - sarà a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, il

pagamento dei diritti di segreteria; a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario il reperimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni,

verifiche impiantistiche necessarie per la richiesta di SCCEA.

* * *

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato che esegua: un rilievo strumentale e dettagliato dell'unità immobiliare

e di tutte le pertinenze necessarie alla presentazione delle pratiche in sanatoria

e dell'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio; la redazione e

presentazione presso l'Amministrazione comunale dei titoli edilizi necessari

alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e della presentazione della eventuale

richiesta di agibilità; della presentazione presso l'agenzia del Territorio delle

pratiche necessarie all'allineamento e adeguamento catastale.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del

T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

* * *

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare

un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra

descritto, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che

guida la stima (vendita giudiziaria.)

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità di eventuali impianti privi di certificazione o comunque non a norma, essendosi tenuto conto del loro stato attuale nella determinazione del prezzo, e di farsi interamente carico degli eventuali 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.

* * *

Il sopralluogo, la verifica degli impianti esclusivamente visiva non permette la verifica puntuale dello stato di manutenzione e della corretta conservazione degli impianti dalla realizzazione ad oggi; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico esperto ed abilitato per una verifica puntuale degli stessi; saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali interventi necessari a ripristinare conformità e riallineamento con la norma vigente.

Si segnala la presenza di un impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento comune a tutte le unità che compongono l'immobile.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il frazionamento dell'impianto per renderlo indipendente per l'unità oggetto di procedura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (All.10) rilasciato in data 23.02.2026, codice identificativo N. 07481-017515-2026 redatto da Arch. Roberto Nanetti (numero accreditamento 07481), valevole fino al giorno 23.02.2036 - **Classe Energetica F.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo di primo accesso (05.11.2025), congiuntamente al Custode giudiziale nominato, l'unità immobiliare risultava essere nella disponibilità (vi risiede con la propria famiglia) della Sig.ra ::::::///::: (Soggetto non esecutato). L'unità immobiliare risulta **OCCUPATA SENZA TITOLO**, non è stato consegnato alcun titolo di locazione debitamente registrato.

* * *

Sono presenti all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia arredi ed oggetti che non fanno parte di questa valutazione peritale.
L'immobile sarà consegnato al decreto di trasferimento libero da persone e cose.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nel Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via A. Fioravanti n.6.

Il complesso edilizio è stato edificato alla fine degli anni '60: costituito da un edificio di due piani fuori terra con tre unità immobiliari a destinazione residenziale (oltre annessi); completano il compendio locali per lo svolgimento di attività artigianali/autorimesse. L'immobile è inserito in un'area cortiliva comune alle unità che lo compongono.

Lo stato di conservazione generale risulta essere in linea con la vetustà dell'immobile. Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli eventuali interventi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario verificare, incaricando personale specializzato, il corretto funzionamento degli impianti e se necessario saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario tutti gli

interventi manutentivi necessari.

Si segnala la presenza di un impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento

comune a tutte le unità che compongono l'immobile.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il frazionamento dell'impianto per renderlo indipendente per l'unità oggetto di procedura.

Lo Stato Legittimo è stato definito come nel DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) all'art. 9-bis: è la situazione urbanistica e edilizia di un immobile basata sull'ultimo titolo abilitativo valido (permesso di costruire, SCIA, etc.) e sui successivi interventi, che ne certifica la conformità alle normative vigenti.

* * *

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 114,00 per appartamento e di circa mq. 16 per i balconi

* * *

Nello specifico le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di perizia sono:

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione buono e curato in linea con i recentissimi interventi di manutenzione straordinaria (titolo ancora efficace e nessuna comunicazione di fine lavori – scadenza del titolo 11/17/04/2026); da un controllo esclusivamente visivo non si vede la necessità immediata di importanti interventi di manutenzione sia straordinaria che ordinaria.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario un controllo puntuale e specifico per determinare gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria occulti e necessari.

- Pareti interne sono intonacate e tinteggiate; da indagine esclusivamente visiva si presentano in buone condizioni.

- Pavimento realizzato in legno e ceramica nei bagni;

- I serramenti interni sono in legno in buone condizioni; le ferramenta sono presenti e al sopralluogo sono funzionante.

- Infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera e con avvolgibili in pvc; le ferramenta sono presente e al sopralluogo è funzionante; gli infissi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Sono presenti zanzariere da rivedere.

- impianto elettrico, realizzato sotto traccia in tutti gli ambienti utenza attiva e impianto funzionante al sopralluogo. *Non è stato possibile verificare il reale stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto, gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione, gli eventuali interventi di ripristino e la richiesta/reperimento delle certificazioni di legge.*

- I bagni presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica; uno completo di tutti gli elementi con vasca/doccia; il secondo presenta solo lavandino, bidet e wc. Sono presenti e funzionanti al sopralluogo tutte le rubinetterie; utenza idrica attivata e impianti funzionanti. *Non è stato possibile verificare il reale stato di conservazione, la corretta manutenzione dell'impianto, gli eventuali danneggiamenti; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione, gli eventuali interventi di ripristino e la richiesta/reperimento delle certificazioni di legge.*

- Cucina, realizzata in modo un po' precario, è posta all'interno in una piccola

nicchia nel soggiorno invece che nel vano destinato dal progetto alla

cucina; con tutte le utenze attive e funzionanti. *Non è stato possibile*

verificare il reale stato di conservazione, gli eventuali danneggiamenti e la

corretta manutenzione dell'impianto; sarà a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario la verifica, la manutenzione, gli eventuali interventi

di ripristino e la richiesta delle certificazioni di legge.

– Impianto di riscaldamento e produzione acs con caldaia alimentata gas;

l'impianto è posizionato in un locale comune al piano terreno. *Non è stato*

possibile verificare il reale stato di conservazione, gli eventuali

danneggiamenti e la corretta manutenzione dell'impianto in quanto non è

stato neppure possibile verificare i report dei controlli periodici previsti

per legge; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la verifica,

la manutenzione, gli eventuali interventi di ripristino e la richiesta delle

certificazioni di legge.

Si segnala la presenza di un impianto acqua calda sanitaria e

riscaldamento comune a tutte le unità che compongono l'immobile

(numero tre unità) saranno a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario tutti gli interventi (frazionamento e nuovo impianto)

necessari per rendere le unità immobiliari autonome ed indipendenti a

livello impiantistico.

– Impianto di raffrescamento, del tipo a pompa di calore (con macchine

condensante) e numero due split. *Non è stato possibile verificare il reale*

stato di conservazione, gli eventuali danneggiamenti e la corretta

manutenzione dell'impianto; sarà a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario la verifica, la manutenzione, gli eventuali interventi di

ripristino e la richiesta delle certificazioni di legge.

* * *

Dopo il sopralluogo di primo accesso del 05.11.2025 (eseguito congiuntamente con il Custode giudiziario) è stato eseguito, il 08.01.2026 un secondo accesso per eseguire il rilievo sommario per la verifica della rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai singoli titoli edilizi legittimi, come definito nel DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) all'art. 9-bis come modificato dal Decreto "Salva Casa" (DL 76/2020 e successive modifiche).

Con il Decreto Salva Casa (DL 69/2024), che ha modificato il DPR 380/2001 (art. 9-bis, comma 1-ter), lo stato legittimo dell'appartamento può essere dimostrato indipendentemente dalle difformità presenti sulle parti comuni condominiali (art. 1117 c.c.). Lo stato legittimo si prova tramite l'ultimo titolo edilizio (es. fine lavori, agibilità) relativo alla singola unità, ignorando abusi condominiali esterni.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con le quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di stato legittimo oppure, se mancanti, determinate con misurazioni dirette sull'elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo **sono state riscontrate difformità dello stato attuale dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli di stato legittimo.**

* * *

Si segnala che nel disimpegno è presente una botola per l'accesso ad un sottotetto, definito dall'occupante presente al sopralluogo, NON ABITABILE e allo stato grezzo. Non è stato possibile verificare al momento del sopralluogo

il sottotetto in quanto non era possibile accedervi.

* * *

Con il sopralluogo e la verifica dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità dal titolo edilizio legittimo: **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** – n. 199 P.G. n.16053/2023.

Sono state riscontrate le difformità evidenziate nell'elaborato redatto al momento del rilievo sommario (All.07);.

In particolare:

- Demolizione del tramezzo previsto tra soggiorno e cucina e tamponamento del varco tra ingresso e soggiorno;
- Variazione delle dimensioni del bagnetto a servizio della camera singola;
- Modifica delle dimensioni della cabina armadio nella camera matrimoniale;
- Non è indicata la botola di accesso al sottotetto nel soffitto del disimpegno zona notte.
- Realizzazione di un secondo accesso (tramite un vano scala comune realizzato all'interno di una unità immobiliare contigua) ed una piccola scala interna per accedere alla quota dell'unità oggetto di procedura.

Si segnala che tale difformità interessa una muratura portante e sarà necessaria (a seguito dell'entrata in vigore della legge csd. Salvacasa) anche una specifica sanatoria sismica a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di idoneo titolo edilizio in sanatoria secondo la

normativa e la legislazione vigente al momento e con il pagamento, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, della sanzione vigente al momento

della presentazione (attualmente sanzione minima € 2.000) e al pagamento, a

totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria vigenti

al momento della presentazione al Comune di San Giovanni in Persiceto.

Relativamente alla difformità sulla struttura portante sarà necessario, a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario, la regolarizzazione strutturale ai

sensi della LR n.5/2025 e DGR 1744/2025; a totale onere e carico del futuro

aggiudicatario della sanzione vigente e al pagamento dei diritti di segreteria

vigenti al momento della presentazione.

* * *

Sono state riscontrate nelle quote lineari rilevate alcune lievi difformità

definite come tolleranze costruttive, ai sensi dell'art.34bis co 1bis del del

D.P.R. 380/01. Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono

violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa. La loro

sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento

della presentazione del prossimo titolo edilizio che interessi l'intera unità

immobiliare oggetto di procedura.

* * *

Il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO risulta attualmente ancora efficace e

senza la consegna di una comunicazione di fine lavori. Al sopralluogo (il

giorno 08.01.2026) dello scrivente i lavori risultano terminati e l'unità

immobiliare abitata in modo continuativo dagli occupanti.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico

abilitato a procedere alla consegna della comunicazione agli uffici competenti.

Si segnala che il titolo CILA non consente la variante in corso d'opera
necessita di un nuovo titolo edilizio.

Si segnala che il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO attualmente vigente
non ancora concluso, che ha validità 3 anni, il 17.04.2026 scadrà se non sarà
richiesta opportuna proroga. Al momento dell'accesso atti nessuna proroga
era risultata presente tra i documenti forniti dall'Amministrazione allo
scrivente.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico
abilitato a procedere alla consegna della comunicazione gli Uffici competenti.

Nell'opportunità che il titolo edilizio vada a scadenza sarà a totale onere e
carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato alla
presentazione di un idoneo titolo a completamento e successiva sanatoria per
le difformità già riscontrate dallo scrivente.

* * *

La presentazione della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità
Edilizia e di Agibilità) – **facoltativa** solo la presentazione di un titolo edilizio
in sanatoria senza opere - sarà a totale onere e carico del futuro
aggiudicatario; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, il
pagamento dei diritti di segreteria; a totale onere e carico del futuro
aggiudicatario il reperimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni,
verifiche impiantistiche necessarie per la richiesta di SCCEA.

* * *

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico
abilitato che esegua: un rilievo strumentale e dettagliato dell'unità immobiliare
e di tutte le pertinenze necessarie alla presentazione delle pratiche in sanatoria

e dell'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio; la redazione e presentazione presso l'Amministrazione comunale dei titoli edilizi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e della presentazione della eventuale richiesta di agibilità; della presentazione presso l'agenzia del Territorio delle pratiche necessarie all'allineamento e adeguamento catastale.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

* * *

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato. L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, 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.

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."C".

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. 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.

3. 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.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione superfici catastali delle unità immobiliari – gruppi R, P,

T (unità immobiliari a destinazione ordinaria)

La superficie commerciale per gruppi R e P è così computata:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma dei 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 le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- 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 commerciale per gruppi T è così computata:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1,

nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, è computata nella misura del 50 per cento.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio).

Consistenza commerciale del bene oggetto di stima

Con i criteri di valutazione sopra specificati otteniamo le seguenti superfici commerciali che saranno arrotondate al metro quadrato:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
appartamento	mq. 114,00	100%	mq. 114,00
balconi	mq. 16,00	25%	mq. 4,00
TOTALE Superficie commerciale			mq. 118,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto *le unità immobiliari sono stimate a corpo e non a misura.*

STIMA DEL BENE

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

Criterio di stima adottato

Il bene oggetto di procedura esecutiva viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con il metodo detto di comparazione ed attribuendogli così il 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 agiscano con prudenza nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per

confronto con prezzi noti per immobili comparabili per caratteristiche ed

appetibilità al bene da stimare ed oggetto della presente procedura.

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, presso agenzie di intermediazione

immobiliare operanti sul territorio.

L'indagine si basa inoltre sull'analisi di valori desumibili da pubblicazioni

specializzate (definiti come dati autorevoli) che nello specifico sono quelli

pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI;*

dall'Associazione Professionale FIAIP; dal portale

Borsinoimmobiliare.it.

• *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, riferiti al

primo semestre del 2025 - Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) –

Periferica/periferia capoluogo – Codice di zona D1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

• Abitazioni di tipo economico

• Stato conservativo normale - minimo: 1.350,00 € massimo:

1.700,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

• Abitazioni civili

- Stato conservativo normale - minimo: 1.700,00 € massimo:

1.900,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

- Osservatorio immobiliare 2025 - FIAIP – Report settembre 2024-

Giugno 2025 – Comune di San Giovanni in Persiceto – Capoluogo

Compravendita abitazioni – ristrutturate internamente

- minimo: 2.000,00 € massimo: 2.600,00 € (mq. di sup. lorda

commerciale)

- Borsinoimmobiliare.it - Comune di San Giovanni in Periceto (BO) –

periferia capoluogo zona produttiva – posizione zona: semiperiferia -

tipologia prevalente: capannoni tipici.

- abitazioni – in stabili di prima fascia - valore minimo 1.338,00 €/mq;

valore medio 1.532,00 €/mq; valore massimo 1.727,00 €/mq.

- abitazioni – in stabili di fascia media - valore minimo 1.142,00 €/mq;

valore medio 1.307,00 €/mq; valore massimo 1.471,00 €/mq.

- abitazioni – in stabili di seconda fascia - valore minimo 985,00 €/mq;

valore medio 1.100,00 €/mq; valore massimo 1.216,00 €/mq.

* * *

I beni in oggetto (subject) vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano, con il metodo detto del Confronto di Mercato

(MCA); un approccio metodologico concordemente accreditato nella teoria e

nella prassi comune.

A seguito di una ricerca di mercato si è proceduto alla individuazione di

elementi comparabili facenti parte dello stesso segmento di mercato

immobiliare, con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona

dell’oggetto in valutazione o in zone limitrofe con caratteristiche commerciali

simili.

La ricerca si è svolta attraverso le proposte immobiliari (asking price) presenti sui principali portali di offerte immobiliari (Immobiliare.it; casa.it); sono stati scelti immobili con annunci presenti sul mercato da non oltre sei/dodici mesi in quanto si è considerato questo un periodo di tempo ragionevole per la vendita di immobili di questo genere una volta posti sul mercato.

Il procedimento prevede che, costruito il campione di comparazione, si effettui un “processo di aggiustamento”, nel caso di specie di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche) del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Le caratteristiche intrinseche valutate sono state la dimensione complessiva dell’unità immobiliare, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse. Si specifica che le fonti dirette così reperite sono considerate dallo scrivente legittime e veritiere.

Alla richiesta riportata sui portali ed acquisita come comparabile è stata applicata una riduzione, prassi comune e consolidata nelle trattative di compravendita, dedotta dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” pubblicato da Banca d’Italia per il 2° trimestre del 2025, che indica uno sconto medio, per l’area di Bologna, sui prezzi di offerta del 7,5 %.

1990 stati reperiti nel Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) numero tre immobili che possono essere comparati con il bene oggetto della presente perizia estimativa:

– Area centro – appartamento – buono stato di conservazione – residenza piano primo (no ascensore) – superficie mq. 86 - libero – prezzo richiesto

€ 220.000,00. Ipotizzando un usuale sconto del 7,5% da applicare sulla richiesta si ha un prezzo di circa 204.000,00 €.

- Area centro – appartamento - nuovo – piano primo – superficie mq. 104 - prezzo richiesto € 264.000,00. Ipotizzando un usuale sconto del 7,5% da applicare sulla richiesta si ha un prezzo di circa 244.000,00 €.

- Area centro – appartamento – ottimo stato di conservazione – appartamento piano primo – superficie mq. 98 - prezzo richiesto € 220.000,00. Ipotizzando un usuale sconto del 7,5% da applicare sulla richiesta si ha un prezzo di circa 204.000,00 €.

- Valutazione del bene

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura e descritto precedentemente nel suo complesso, della consistenza immobiliare sopra descritta, dell'ubicazione dell'immobile, della situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, del suo stato di conservazione, della situazione urbanistica/edilizia, alla luce delle informazioni, dirette ed indirette, acquisite si può individuare e determinare in **€/mq 1.900,00 (millenovecento/00)** l'equo valore commerciale afferente gli immobili ad uso residenziale della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto esplicitato il più probabile prezzo di mercato:

Alloggio ed accessori mq. 114,00 x €/mq. 1.900,00 = € 224.200,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero) dell'unità

immobiliare oggetto di procedura è di € 224.200,00

(duecentoventiquattromiladuecento/00)

Arrotondato per difetto € 220.000,00 (duecentoventimila/00)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

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 le limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del mercato immobiliare; del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione urbanistica/edilizia riscontrata e dello stato dei fatti dei luoghi.

A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 20%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati; tale coefficiente tiene anche in considerazione l'art.571 del CpC che rende possibile presentare un'offerta che sia inferiore del 25% rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (cosiddetta offerta minima).

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 220.000,00 x 20% (a dedurre) =€ 44.000,00

€ 220.000,00- € 44.000,00 =€ 176.000,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) dell'intero compendio è di € 176.000,00 (centosettantaseimilamila/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 comparativo sintetico. Si precisa che **la stima è sempre a corpo e non a misura e 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. 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 sin da ora a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 28 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Architetto Roberto Nanetti

(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

- 0. Copia verbale di primo accesso (del 05.11.2025)
- 1. Visure catastali (agg. Al 23.10.2025)
 - Visura attuale sintetica per soggetto

- Visura storica per immobile

2. Estratto di mappa (del 28.10.2025)

3. Elaborato planimetrico (presentato il 08.07.2014 – richiesto il 23.10.25)

4. Planimetria catastale vigente (depositata 28.12.1998 - estratta il 23.10.2025)

5. Inquadramento urbanistico normativa vigente

- Estratti elaborati normativa vigente

- Certificato destinazione urbanistica

6. Precedenti edilizi

7. Rilievo sommario (del 08.01.2026)

8. Copia atti di provenienza del bene (Rogito compravendita)

9. Note di trascrizione (Nota di trascrizione pignoramento - da fascicolo)

10. Attestato Certificazione Energetica (APE)

Documentazione fotografica (n° 8 pagine – n° 15 fotografie)

Copia della Relazione notarile (da fascicolo)

CONSEGNATI A PARTE

- Attestati Prestazione Energetica - APE (n.2 copie)

- N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- perizia con nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Copia APE (Pdf);