

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

n. 200/2025

R.G.Es.

LOTTO UNICO

contro

* * *

LOTTO UNICO

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE ATTUALE DEL
BENE E DATI PIGNORAMENTO**

Si precisa che la pertinenza dell'appartamento, ubicata al piano sottotetto ("ex granaio"), non risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato, in quanto la zona in cui esso è ubicato è occupata sine titolo da altro condomino. Quest'ultimo ha interdetto l'accesso all'area, comprendente anche un passaggio comune e la pertinenza di altra unità immobiliare, mediante apposizione di lucchetto sull'unica porta di accesso.

Nonostante tale impedimento, è stato comunque possibile prendere visione dello stato dei luoghi. Dalle verifiche effettuate e dal confronto con la planimetria catastale, si rileva che la porzione di sottotetto attribuibile all'esecutato non risulta materialmente delimitata da pareti divisorie né da altri elementi idonei a individuarne con certezza i

confini.

Ai fini del ripristino della piena disponibilità del bene, si renderebbe necessario:

- la rimozione delle opere e dei presidi impeditivi all'accesso,
- la liberazione dell'area da parte del soggetto che attualmente la occupa senza titolo.

Parimenti, al fine di rendere concretamente individuabile la pertinenza, si renderebbe necessario procedere alla delimitazione fisica della stessa, previo accertamento tecnico dei confini, eventualmente anche in sede giudiziale.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento è l'intera e piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Budrio, via Andrea Costa 47:

- appartamento al piano terra con annesso locale accessorio nel sottotetto di fabbricato condominiale.

L'appartamento ha una consistenza commerciale di circa 70 mq ed è composto da un tinello/cucina abitabile con separato cucinotto, due camere da letto e un piccolo bagno, oltre al corridoio.

Per quanto riguarda la pertinenza nel sottotetto, come già indicato, in sede di sopralluogo è stato possibile individuarla solo sommariamente non essendovi delimitazioni fra questa e le zone di altre proprietà. All'incirca, sembrerebbe corrispondere la superficie indicata nella visura catastale: circa 16 mq, incluse le zone con altezza inferiore a 2,00 m.

L'appartamento non ha l'impiantistica a norma ed è privo di agibilità. Non pare sussistano i requisiti igienico edilizi da norma. Sia l'appartamento che il locale nel sottotetto sono da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così intestati al Catasto del Comune di Budrio:

_____, proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati

fog.	part.	sub.	cat.	cl.	consist.	superficie catastale	rendita (€)
119	157	16	A/3	2	4,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte 72 m ²	383,47

Gli immobili risultano così censiti in seguito a fusione del 5.6.2007 (Pratica n. BO0194019) dei precedenti sub. 1 e sub. 14 e insistono sulla particella distinta al Catasto Terreni al foglio 119, particella 157 - Ente Urbano di 476 mq.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010), si precisa che la planimetria Prot. n. n. BO0194019 del 5.6.2007, sostanzialmente, corrisponde allo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'appartamento al piano terra.

In merito al locale accessorio al piano sottotetto, si sottolinea che mancano le pareti di delimitazione rappresentate nella planimetria.

Si precisa anche che i dati identificativi riportati nell'intestazione della

planimetria sono errati: in luogo del sub. 16 è indicato il sub. 99.

La base imponibile a fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni, risulta pari a € 64.422,96.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è gestito in condominio. Nell'atto di provenienza del 2007 si legge che nella compravendita sono compresi *le comproprietà, pro-quota, sulle parti comuni del fabbricato di cui il sopradescritto bene fa parte, tali per legge e per destinazione condominiale [...]*.

L'amministrazione riferisce che non esiste un regolamento approvato e che non sono state deliberate spese straordinarie per il periodo a venire.

Le quote millesimali spettanti agli immobili in oggetto corrispondono a:

- 67,06/1000 generali,
- 35,79/1000 scale,
- 106/100 acqua.

Dal recente prospetto riepilogativo pervenuto dall'amministratore l'attuale proprietà risulta debitrice di un importo di circa 5.500 euro.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del trasferimento della proprietà e a quello precedente.

VINCOLI E ONERI

I vincoli sono dettati dalla normativa urbanistica vigente che disciplina

le aree in oggetto. A riguardo, si rimanda allo specifico paragrafo.

CONFINI

Gli immobili confinano con altre unità immobiliari all'interno del fabbricato di appartenenza e parti comuni.

Salvo altri.

Come già indicato, non è stato possibile individuare con precisione i confini della pertinenza al piano sottotetto, non essendovi pareti divisorie né altri presidi di delimitazione.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartengono in piena ed intera proprietà a _____.

PROVENIENZA DEI BENI

All'attuale proprietario i beni pignorati sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita Rep. n. 16980/9489 in data 1.3.2007 a firma notaio _____, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 6.3.2007 al numero di registro generale 14449 e numero di registro particolare 8307.

Dal rogito risulta che gli immobili all'epoca risultavano ancora accatastati come sub. 1 e sub. 14 e che, pertanto, si trattasse di unità autonome, come si evince dalle planimetrie storiche rinvenute presso l'archivio del Catasto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione

notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 6 marzo 2007 al numero generale 14450 e al numero particolare 3437
- pignoramento esattoriale trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 17 maggio 2010 al numero generale 23135 e al numero particolare 13967,
- ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 31 ottobre 2012 al numero generale 41267 e al numero particolare 5940,
- ipoteca della riscossione ruolo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 17 novembre 2016 al numero generale 52264 e al numero particolare 9275,
- ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 1 marzo 2017 al numero generale 9332 e al numero particolare 1610,
- verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello di Bologna del 20 giugno 2025 repertorio n. 4838, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 14 luglio 2025 al numero generale 35518 e al numero particolare 25828.

Si precisa che le formalità precedentemente elencate saranno cancellate con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., perché rientrano nelle iscrizioni ipotecarie e nelle trascrizioni di

pignoramenti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967.

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune, dalla presa visione degli atti in archivio presso l'Ufficio tecnico e sulla base di quanto indicato nell'ambito degli incontri tecnici con gli addetti al Settore Edilizia Privata dello stesso Comune, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici ad oggi vigenti, gli immobili pignorati ricadono in:

- Classe 2A e 2B - Edifici di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale (Capo 4.1 art. 4.1.3 RUE),
- ACS - Centri storici (artt. 4.1.1 - 4.1.5 RUE, art. 4.11 PSC),
- MOB.VC-B - Rete locale di interesse urbano esistente (art. 3.5.1 RUE),
- Aree con pericolosità alluvioni P2-M (06 tav. dei vincoli).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita si legge che *“il fabbricato di cui fa parte*

l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.”

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Budrio non sono emersi precedenti edilizi relativi agli immobili in oggetto, come attestato dalla comunicazione prot. n. 613 del 12.01.2026 rilasciata dal medesimo Comune.

Tale circostanza ha determinato l'impossibilità di ricostruire con certezza lo stato legittimo dell'immobile.

In particolare, si sottolinea che l'antiorità di un'opera edilizia al 1° settembre 1967 non esime dall'obbligo del titolo abilitativo nei Comuni che avevano già adottato un proprio regolamento edilizio.

Per il Comune di Budrio, gran parte della documentazione anteriore al 1900 è andata distrutta (incendio del 1948), rendendo difficile individuare con precisione la primissima adozione storica di un regolamento edilizio locale.

La verifica della conformità urbanistico-edilizia è stata pertanto effettuata sulla base della documentazione catastale più risalente e dal confronto con lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Si è pertanto proceduto alla consultazione dell'archivio cartaceo catastale, nel quale sono state reperite due planimetrie relative alle unità immobiliari originarie contraddistinte dai subalterni 1 e 14, la cui fusione – denunciata al Catasto in data 5. 6.2007 – ha dato origine all'attuale subalterno 16:

- sub. 1 → planimetria prot. n. 444 del 27.3.1963,

- sub. 14 → planimetria prot. n. 416 del 28.10.1968,

Non sono state rinvenute le planimetrie di primo impianto, come attestato dalla comunicazione dell'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale – Territorio Area Servizi catastali e cartografici in seguito a richiesta prot. 61584 del 05/03/2026.

Riguardo alla fusione delle precedenti unità sub. 1 e sub. 14 non risultano agli atti del Comune titoli edilizi che ne abbiano autorizzato la realizzazione e, pertanto, sono state apportate non legittimamente modifiche distributive interne e l'apertura del collegamento tra le due unità.

La fusione denunciata al Catasto nel 2007, infatti, non costituisce titolo edilizio.

Dal confronto fra le suddette planimetrie (sub. 1 e sub. 14), inoltre, emerge che:

- i due piccoli locali direttamente accessibili dal tinello, che allo stato attuale sono separati ed ospitano un cucinotto e un bagno, sono rappresentati nella planimetria del '63 (sub. 1) come un unico vano e sembrerebbe non essere presente la piccola finestrella che affaccia sul cavedio interno;
- l'altezza interna di tutti gli ambienti risulta sensibilmente inferiore a quanto indicato nelle planimetrie,
- è stata chiusa la porta che dal corridoio condominiale dava accesso diretto al locale originariamente sub. 14 (planimetria del '68), attualmente utilizzato come camera da letto.

La sanabilità di tali difformità mediante pratica edilizia sarà subordinata alla verifica della conformità urbanistica, sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale, oltre che al rispetto dei requisiti igienico e sanitari necessari per l'abitabilità.

In particolare, le altezze interne ridotte e la zona in cui attualmente è realizzato il bagno e l'angolo cottura non rispettano tali requisiti e saranno necessarie opere di adeguamento per legittimare la funzione abitativa.

Al momento, la fattibilità di tale adeguamento non è assolutamente garantita, anche alla luce del recente incontro con i tecnici del settore Edilizia privata che non hanno fornito indicazioni certe a riguardo.

Qualora fosse possibile la sanatoria, i costi per la regolarizzazione possono essere stimati indicativamente in:

- sanzione amministrativa per sanatoria → importo minimo di circa € 1.000,00; si sottolinea che questa è la sanzione minima e che l'oblazione richiesta dal Comune potrebbe essere superiore,
- onorari tecnici per pratica edilizia e aggiornamento catastale → indicativamente € 5.000,00, secondo i valori di mercato, per un totale stimato di circa € 6.000,00, salvo diversa determinazione della sanzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Forfettariamente si considera un importo complessivo di € 10.000,00 per la regolarizzazione.

Tale quantificazione ha carattere puramente estimativo ed è finalizzata esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nell'ambito della presente procedura.

Si ripete che la sanatoria, qualora fattibile, richiederà anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile dal punto di vista dei requisiti igienici e edilizi nonché strutturali.

Sarà, in ogni caso, onere dell'acquirente la verifica della piena legittimità edilizia e urbanistica nonché il rispetto dei requisiti igienico sanitari, avvalendosi di un tecnico qualificato, mediante:

- reperimento di ulteriore documentazione probatoria presso i pubblici archivi, non essendo stato possibile rinvenire il titolo edilizio originario dell'immobile,

- ulteriori accertamenti dello stato dei luoghi, eseguendo un rilievo di dettaglio,

- confronto con i tecnici comunali per confermare le effettive possibilità di regolarizzazione e gli oneri connessi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22.9.2020, codice identificativo 08285-057730-2020 a firma _____, in cui si certifica l'appartenenza Classe Energetica G.

Per quanto riguarda il locale nel sottotetto, non è prevista l'attestazione ai sensi dell'Allegato A, art. 1 comma 5 della D.G.R. n. 1275 del 07.09.2015. in quanto il suo uso standard non prevede consumi energetici

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano concessi in locazione con contratto a far data del 01.10.2024 fino al 30.09.2028, con possibilità di rinnovo per ulteriori 4 anni.

Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Bologna 2, il 16.10.2024. Si evidenzia però che, mentre l'identificativo catastale risulta corretto, è stato indicato l'indirizzo sbagliato (via Golinelli anziché via A. Costa).

Essendo stato sottoscritto precedentemente al pignoramento, il contratto è opponibile alla procedura.

Il canone annuo concordato è di euro 4.200 annuali in 12 rate mensili di 350 euro, oltre alle quote di spettanza delle spese condominiali, ed è soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale.

Dalla consultazione delle quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2025 semestre 1, per le abitazioni di tipo economico i valori di locazione mensile nel Comune si attestano fra 5,50 e 8.00 euro/mq.

Come già evidenziato, il locale sottotetto è occupato e nelle disponibilità di altro condomino. Al fini della stima si considererà lo stesso restituito alla legittima disponibilità della proprietà

Considerando la superficie del solo appartamento il range di variabilità del canone risulterebbe così:

- 5,50 euro/mq/mese x 70 mq= 385 euro/mese,
- 8,00 euro/mq/mese x 70 mq= 560 euro/mese.

Date le condizioni di scarsa manutenzione e vetustà dell'immobile, con impianti non a norma, si ritiene giustificabile un canone più basso rispetto ai valori del precedente intervallo.

Si ritiene, quindi, che il canone contrattuale di 350 euro mensili sia congruo.

Ai fini della presente stima, inoltre, si considera il locale nel sottotetto legittimamente restituito al legittimo proprietario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati è sito in centro storico, a pochi passi dal municipio.

L'edificio è composto da diverse unità immobiliari, prevalentemente a destinazione abitativa, ed è articolato su tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto, "ex granaio", nel quale sono ricavati locali accessori, ed un piano interrato con le cantine.

La struttura portante è in muratura di mattoni.

La copertura ha struttura lignea.

Le parti comuni del fabbricato si presentano, per quanto è stato possibile appurare nel corso dei sopralluoghi, in buono stato di manutenzione, con le facciate recentemente tinteggiate e gli spazi interni comuni, in particolare il vano scala e i disimpegni di distribuzione ai vari piani, ben tenuti.

Appartamento

L'appartamento è al piano terra, a livello leggermente sopraelevato rispetto alla sede stradale mediante due gradini, e si compone di

ingresso su corridoio, cucina/tinello abitabile con annesso angolo cottura, piccolo bagno dotato di doccia e due camere di dimensioni piuttosto ampie.

Per quanto riguarda gli affacci, la zona giorno è orientata verso via Andrea Costa, mentre le due camere hanno le finestre su un cavedio interno.

Nel locale destinato ad angolo cottura l'aerazione naturale verso l'esterno è garantita esclusivamente dalla presenza di una griglia posta a parete. Nel bagno è presente una finestrella.

Le finiture risultano eterogenee e datate; la pavimentazione varia da ambiente ad ambiente.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuri interni e si presentano in condizioni di marcata usura; nella cucina sono inoltre presenti inferriate metalliche di protezione.

Per quanto riguarda gli impianti, nella cucina è installata una caldaia murale, mentre nei vari ambienti sono presenti elementi radianti (termosifoni). Non è tuttavia stato possibile verificarne la funzionalità e, considerata la presenza di stufe elettriche nei diversi locali, si presume che l'impianto di riscaldamento non sia attualmente utilizzato.

L'impianto elettrico e le altre dotazioni impiantistiche appaiono nel complesso obsoleti e non conformi alla normativa vigente, con la presenza di cavi elettrici e condutture a vista.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in condizioni

manutentive scadenti e necessita di un intervento di ristrutturazione generale, in particolare per quanto riguarda il rifacimento e l'adeguamento degli impianti tecnologici nonché il rinnovo delle finiture interne e la sostituzione degli infissi. La regolarizzazione delle difformità presenti, qualora possibile, richiederebbe anche interventi di modifica distributiva interna, con particolare riferimento al bagno e adiacente cucinotto, nonché il ripristino delle altezze conformi ai requisiti di abitabilità.

Locale sottotetto

La zona del sottotetto spettante in proprietà esclusiva all'esecutato è accessibile da una ripida scaletta con pedate in legno che non pare in condizioni di sicurezza.

Come già riportato, l'accesso è stato interdetto dal libero arbitrio di altro condomino che illegittimamente ne ha l'uso esclusivo.

La scrivente è comunque riuscita ad accedervi constatando che non vi sono partizioni interne che delimitano i confini fra le diverse proprietà afferenti a questa zona.

CONFORMITÀ IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni

responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

In base alle regole dettate dal D.P.R. 138/98 (Allegato C), la superficie commerciale di un immobile a destinazione residenziale è determinata dalla somma:

- della superficie lorda dell'appartamento, data dalla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti, inclusi i muri interni e perimetrali non in confine con altre u.i., fino a uno spessore massimo di 50 cm,
- del 50% della superficie dei muri in confine con altre unità immobiliari, fino a uno spessore massimo di 25 cm,
- del 25% della superficie con altezza maggiore ad 1,50 m del locale accessorio nel sottotetto, non direttamente comunicante.

Riguardo al locale accessorio, non avendolo potuto misurarne con precisione la consistenza, vista l'assenza di pareti di delimitazione, si considera si soli effetti della stima la superficie ricavata dalla planimetria catastale debitamente ridotta (per tener conto dell'altezza variabile).

Precisando che, in ogni caso, **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

F19 M157 sub. 16	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Appartamento PT	70	1,00	70
Locale sottotetto	12,00	0,25	3,00
Tot.			73,00

STIMA DEI BENI

Il valore unitario adottato è l'espressione sintetica di una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in esame, rilevando nella libera contrattazione le quotazioni di un campione di immobili simili a quello in oggetto per quanto riguarda:

- tipologia,
- ubicazione,
- destinazione d'uso,
- superficie,
- stato di manutenzione.

A tal fine, considerando che al momento non sono stati reperiti nella zona fonti comparative di caratteristiche analoghe, si è fatto riferimento ai valori medi di mercato desumibili dalle banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario individuato è stato successivamente adeguato mediante opportuni coefficienti correttivi, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2025 semestre 1, riportano:

- per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, un range di variabilità, fra 1.550 e 1.800 euro/mq,
- per abitazioni civili in normale stato di conservazione, fra 1.750 e 1.900 euro/mq,
- per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione, fra 1.850 e 2.650 euro/mq.

Considerando che nella presente stima vengono detratti i costi presunti di ristrutturazione in seguito a cui, tendenzialmente, l'immobile si troverà in buono/ottimo stato e che, d'altra parte, si tratta di un appartamento al piano terra con caratteristiche intrinseche piuttosto modeste, si ritiene ragionevole considerare a base di stima il seguente valore:

Valore unitario a base di stima → 1.900,00 euro/mq

Valore a base di stima degli immobili → euro 139.000,00

(1.900 euro/mq x 73 mq)

Tale valore deve essere opportunamente ridotto tenendo conto delle seguenti circostanze:

1. difformità edilizie → come già indicato, la regolarizzazione dell'immobile comporterà l'esborso di una somma che, ai soli effetti della presente stima, si considera forfettariamente pari a 10.000 euro; si precisa che, comunque, non è garantita la possibilità di regolarizzazione,
2. necessità di ristrutturazione (incluse opere propedeutiche alla regolarizzazione edilizia) → si considera un costo di 900 euro/mq corrispondente ad un importo presunto pari a 900,00 euro/mq x 73 mq ≈ 66.000,00 euro,
3. spese condominiali insolute → l'aggiudicatario sarà tenuto in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del trasferimento della proprietà e a quello precedente; a riguardo, considerando le spese di due anni si detrae, sulla base dei prospetti di spesa inviati dall'amministratore, un

importo presunto di 1.500,00 euro,

4. contratto di locazione in essere opponibile alla procedura esecutiva
→ tale circostanza comporta una limitazione alla piena disponibilità del bene da parte dell'eventuale aggiudicatario, con conseguente riduzione dell'attrattività commerciale dell'immobile e incidenza negativa sul valore di mercato; oltretutto, non si ritiene che il canone in essere, purché ritenuto congruo, possa rappresentare un elemento di compensazione; forfettariamente, si considera a riguardo una riduzione del 10% calcolato sul valore a base di stima decurtato delle somme di cui ai precedenti punti:

$0.10 \times (139.000,00 - 10.000,00 - 66.000,00 - 1.500,00) \approx 6.000,00$
euro

In sintesi, il valore commerciale degli immobili viene così stimato:

$139.000,00 - 10.000,00 - 66.000,00 - 1.500,00 - 6.000,00 =$
55.500,00 euro

Valore commerciale degli immobili → 55.500,00 euro
(cinquantacinquemilacinquecento/00 euro)

Tale valore necessita di una riduzione per tenere conto delle particolari condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 15%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita dell'intero lotto, arrotondando, risulta:

VALORE DEL LOTTO UNICO → € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00)

Con osservanza

Bologna, 24 marzo 2026

Il C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto

1. Documentazione catastale
2. Atto di compravendita
3. Piante
4. Dichiarazione del Comune – assenza precedenti edilizi
5. Planimetrie storiche catastali
6. Urbanistica
7. Documentazione fotografica
8. Documentazione condominiale
9. Contratto di locazione
10. APE