

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**N. 165/2019**

**PREMESSA**

R.G. ESEC.

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 SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA SUPERFICIALE



- **STIMA DEI BENI**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato 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.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 15% del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19.04.2019 sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

a) *per la piena proprietà sui seguenti beni:*

N.C.E.U. del Comune di Loiano (BO) - Foglio 42:

- Particella 295, Sub 14, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Via Alessandro Manzoni n. 7, Consistenza 5,0 vani, piano T-2;
- Particella 295, Sub. 4, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Alessandro Manzoni n. 7, Consistenza 15 mq., piano T.

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**



Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto condominiale sito nel Comune di Loiano, frazione Quinzano, in Via Alessandro Manzoni n.7 e consistente in un appartamento sito al secondo piano composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. Al piano terra cantina pertinenziale all'appartamento ed autorimessa accessibile da area cortiliva comune.

Approssimativamente la superficie utile calpestabile in pianta dell'appartamento è di mq. 71, balcone di mq. 9, cantina pertinenziale di mq. 3, autorimessa di mq. 14, parti ed utilità comuni stabilite per diritto e per legge.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) beni intestati all'esecutato:

#### **Foglio 42:**

- **Particella 295, sub 14**, Via Alessandro Manzoni n. 7, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 88 mq., Superficie escluse aree scoperte 85 mq., rendita €. 309,87, Piano T-2;

- **Particella 295, sub 4**, Via Alessandro Manzoni n. 7, Categoria C/6 – Autorimessa, Classe 2, Consistenza 15 vani, Superficie catastale totale 15 mq., rendita €. 63,52, Piano T.

Le attuali planimetrie catastali dei beni, rispettivamente identificate al prot. 121 del 27/09/1977 per i beni di cui al sub. 14 ed al prot. 112 del 27/09/1977 per il bene di cui al sub. 41, non corrispondono allo stato rilevato, in quanto per la planimetria dell'unità immobiliare risulta essere stato realizzato un camino nel soggiorno; si segnala anche che non corrispondono le altezze del



piano terra per entrambe le planimetrie in quanto viene riportata altezza H

2,50 mt. al posto di quella rilevata H 2,40 mt.

La regolarizzazione catastale sarà da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile ai fini I.M.U., in base alle attuali rendite catastali, risulta pari ad €. 62.729,52.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

È compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione, con ogni ragione, diritto o pertinenze, usi e comunioni, enti condominiali, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere, ed in particolare dell'atrio d'ingresso, scale e relativo vano, corridoio di cantina, area di sedime coperta e scoperta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Loiano al foglio 42 mappale 295 ente urbano di are 9,60, nonché dell'area di terreno adibita a strada foglio 42 mappale 296 di are 1,12.

#### **VINCOLI E ONERI**

L'esecutato al momento del sopralluogo comunica di non essere in regola con le spese condominiali.

#### **CONFINI**

I beni sono in confine con altre proprietà su più lati, muri perimetrali e parti comuni, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**



I beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere di piena proprietà dell'esecutato.

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita in data 29.07.2011 e trascritto a Bologna in data 05.08.2011.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 03.07.2015;

#### Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 19.04.2019.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro in base alla normativa vigente all'atto di trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in data successiva al 01.09.1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), e dall'atto di compravendita risultano le seguenti pratiche edilizie quali ultimi precedenti edilizi riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

- Licenza di costruzione N. 707 del 06.06.1973;
- Concessione di costruzione N. 31 Prot. 863 del 01.06.1977;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 17.11.1986, rilasciata a seguito di verbale d'ispezione in data 26.09.1986.

È stato chiesto al Comune di Loiano di estendere la ricerca per verificare se vi



fossero ulteriori titoli abilitativi che interessassero i beni oggetto di pignoramento o parti comuni, ma successivamente ai suddetti provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito del rilievo effettuato, si sono constatate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi che la legittimano:

1. nel soggiorno dell'appartamento risulta essere stato realizzato un caminetto a vista che sfocia sulla copertura;
2. internamente all'appartamento rispetto alla licenza di costruzione N. 707 del 06/06/1973 non coincide il posizionamento della porta della cucina e la dimensione/posizionamento della porta del soggiorno;
3. non coincidono le altezze del piano terra rispetto alla licenza di costruzione N. 707 del 06/06/1973 in quanto risulta essere indicata un'altezza pari a mt. 2,30 e quella rilevata è pari a mt. 2,40;
4. il posizionamento e dimensionamento della cantina non coincide con quanto indicato nella concessione di costruzione N. 31 Prot. 863 del 01.06.1977;
5. piccoli scostamenti dimensionali sul posizionamento delle pareti divisorie dei locali, nonché il diverso posizionamento della canna fumaria presente in cucina.

L'abitabilità datata 17.11.1986 è riferita a suddetti titoli edilizi indicati ed è stata rilasciata a seguito di redazione di verbale d'ispezione in data 26.09.1986, nel quale risultano osservate le prescrizioni fatte con nota n. 3257 del 05.08.1978 dall'Ufficiale Sanitario e dal Tecnico Comunale, pertanto



successive al deposito delle planimetrie catastali depositate e protocollate in

data 27.09.1977 ove non si evincono le difformità riscontrate ai punti 2 e 4.

Pertanto è parere che tutte le difformità di cui sopra possano essere presentate

presentando una CILA a sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo

edilizio di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. 23/2004 e successive modifiche

ed integrazioni, con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad €

1.000,00, per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 1, con contestuale

applicazione dell'art. 19bis, 1.1 lett. d), 1bis, 1ter per gli abusi di cui ai punti

2, 3, 4 e 5, oltre ad oneri comunali per l'istruttoria della pratica edilizia.

*Tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese*

*dell'aggiudicatario.*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data

14.07.2025 e valevole sino al giorno 14.07.2035. Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi 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.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere abitato dall'esecutato.



**DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale in zona collinare sita nel Comune di Loiano, nella frazione di Quinzano la quale dista circa 5 km. da detto comune e più precisamente in Via Alessandro Manzoni n.7. Nelle zone limitrofe al fabbricato vi sono prettamente altri fabbricati residenziali.

Il fabbricato residenziale nel quale sono posti i beni oggetto della presente relazione è costruzione edificata a metà degli anni '70 e trattasi di costruzione di tre piani fuori terra, oltre al sottotetto abitato, con area cortiliva comune recintata su tutti i lati. Per accedere pedonalmente al fabbricato dalla Via Manzoni vi è una scalinata in cemento, mentre per le autovetture c'è una rampa pavimentata in lastre posate ad opus-incertum. La struttura è in muratura portante con tamponature in laterizio intonacato, così come le pareti interne, mentre la copertura è in parte a falde inclinate con soprastanti elementi in laterizio ed in parte vi sono delle terrazze ad asola pertinenziali all'unità immobiliare sita all'ultimo piano (mansarda) che insistono sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata al secondo piano senza ascensore ed è costituita da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno con caminetto (realizzato abusivamente e da sanare), due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno.

L'appartamento si presenta in uno stato di normale vetustà e presenta ancora finiture risalenti all'epoca di edificazione, ad eccezione della cucina che probabilmente nel tempo è stata riammodernata e dei terminali di emissione



del riscaldamento che anch'essi sono stati sostituiti con dei radiatori e dei

termo-arredo. In particolare sommariamente le finiture sono le seguenti:

- Pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti ceramici in tutti i locali;
- Rivestimenti ceramici nella cucina in corrispondenza della zona cottura e nel bagno;
- Bagno completo di sanitari, rubinetteria, vasca da bagno;
- Infissi in legno con vetro singolo;
- Porta interne in legno;
- Impianto elettrico funzionante al momento del sopralluogo;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia installata in cucina e terminali di emissione misti radiatori e termo-arredo;

Al piano terra, accessibile da corsello condominiale, vi è la cantina pertinenziale dell'appartamento non finestrata, dotata di portoncino d'ingresso ed impianto di illuminazione; non si è riusciti a vedere le finiture a pavimento in quanto vi erano trucioli di legno presenti su tutta la superficie.

Sempre al piano terra accessibile dal cortile condominiale locale autorimessa pavimentato e tinteggiato, dotato di punto acqua, impianto di illuminazione ed accessibile pedonalmente anche dal corsello delle cantine.

Si segnala che è compresa nella presente valutazione quanto espressamente indicato nella presente perizia o che comunque sia parte dell'impiantistica a servizio esclusivo dell'unità immobiliare; pertanto non sono comprese nella vendita gli arredi, il mobilio, gli elettrodomestici, la tenda parasole presente nel balcone, ecc.



### CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N.

138 del 23.03.1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle

tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all’allegato C “Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

**a)** per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

**b)** per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

**c)** per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di

pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani

principali, e per il 10% per la parte eccedente;

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Si precisa che le superfici sotto indicate si riferiscono allo stato attuale così

come è stato rilevato in sede di sopralluogo.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, ***per***

***la consistenza commerciale si ha:***

Destinazione	Sup. Totale	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq. 85,78	100%	Circa mq. 85,78
Balcone	mq. 8,76	30%	Circa mq. 2,63
Cantina	mq. 3,16	25%	Circa mq. 0,79
<b>Superficie commerciale complessiva del bene</b>			<b>Circa mq. 89,20</b>



<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>mq. 89,00</b>
---	------------------

<b>Autorimessa</b>	<b>mq. 16,00</b>
--------------------	------------------

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato sita nel Comune di Loiano (BO), nella frazione di Quinzano in Via Alessandro Manzoni n. 7.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, considerando che la regolarizzazione urbanistica e catastale sarà da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario,

stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€.	72.000,00
-------------------------------------	----	-----------

<b>VALORE A BASE D'ASTA (circa -15%)</b>	<b>€.</b>	<b>61.000,00</b>
--	-----------	------------------

**(euro sessantunomila//00)**

\* \* \*

Con Osservanza

Bologna, 05 agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO

