

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 98/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 26.01.2025

Ore 11.30

contro

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Abitazione posta in Comune di Baricella - (BO) Via Antonio Gramsci n. 36, costituita al piano terra da soggiorno e angolo cottura, anti e bagno, al piano primo da due camere, sottotetto oltre a una cantina al piano terra per complessivi 65,00 m² ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

1. ----- - Proprietà per 1/2 in comunione dei beni
(ESECUTATA)

2. ----- - Proprietà per 1/2 in comunione dei beni
(ESECUTATO)

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baricella

Foglio 4

o **map. 204 sub 2 graffato con il map. 88 sub 8** – P. T-1 - cat.

A/3 - cl. 2 – vani 4,5 - rendita euro 302,13 – **abitazione e**

cantina

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

*I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere, in particolare quanto in appresso segnalato e di cui all'allegata relazione notarile.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli.

CONDOMINIO

Non è costituito il condominio.

CONFINI

Parti comuni con altri confinanti, strada comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Baricella (BO) in via Antonio Gramsci 66 appartiene a:

1. ----- – Proprietà per 1/2 in comunione dei beni (ESECUTATA)
2. ----- – Proprietà per 1/2 in comunione dei beni (ESECUTATO)

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio ----- del 27/07/2007 rep.25289/6855, trascritto a Bologna il 06/08/2007 al n. 50273/28065 di formalità, gli

esecutati divenivano proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni

ciascuno della proprietà immobiliare in oggetto.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Gli esecutati hanno dichiarato, sul richiamato atto di cui sopra, di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione

notarile a cui si rimanda per il dettaglio:

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Iscrizione nn. 50274/12805 del 06/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 27/07/2007 Numero di repertorio 25290/6856 Notaio ---- Sede Bologna*

A favore di -----

Contro -----

Grava su Baricella Foglio 4 Particella 88 Subalterno 8 graffate Foglio 4 Particella 204 Subalterno 2

- *Trascrizione nn. 19069/13871 del 17/04/2025 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/03/2025 Numero di repertorio 2720 emesso da Uff. Giud. Corte D'appello di Bologna Sede Bologna*

A favore di -----

Contro -----

Grava su Baricella Foglio 4 Particella 204 Subalterno 2 graffate

Foglio 4 Particella 88 Subalterno 8 Foglio 4 Particella 88

Subalterno 8;

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **ante 1967**, è stato ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 6/86 P.G. n. 6026 in data 14/07/1986
- Concessione Edilizia VCO n. 71/88 P.G. in data 18/09/1988
- Abitabilità P.G. n. 1811/89 in data 18/02/1989

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non si sono riscontrate difformità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione Energetica stabilisce che l'unità abitativa ha la seguente classificazione

- In fase di definizione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile è abitato dagli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia, è una abitazione a schiera e si

sviluppa su tre piani.

Lo stato generale di conservazione è normale.

Il grado delle finiture è normale:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica
- bagno ceramica
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre finestre in legno con vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:
 - elettrico sottotraccia
 - riscaldamento autonomo compreso la produzione di acqua sanitaria.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento

recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C *"Norme tecniche per la*

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria", la superficie commerciale per le unità immobiliari

esaminate è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della

superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e

perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o

assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità

immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e

con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): -

nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per

la quota eccedente mq 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani

principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli

principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq

25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la

stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Destinazione	Sup. commerciale
Abitazione e sottotetto	circa m ² 65,00

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

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

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi

predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 35%*.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima (in questo caso non disponibili sostituiti con proposte di vendita), appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare FIAIP della Provincia di Bologna*).

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

LOTTO UNICO

Abitazione	m ² 65,00 x €/m ² 1000,00	€ 65.000,00
------------	---	-------------

Totale	€ 65.000,00
--------	-------------

Si detrairà il 15% ca del valore stimato pari a ca € 10.000,00 per tenere conto della vendita forzata.

VALORE DI 1/2 BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 65.000,00
--	-------------

Percentuale di abbattimento circa **15 %**

VALORE DI 1/2 DEL BENE A BASE D'ASTA € **55.000,00**

(euro cinquantacinquemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 22 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. geom. Fabio Solferini)

FIRMATO DIGITALMENTE