

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**N. 492/2018**

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

R.G. ESEC.

**Udienza 08.02.2025**

\* \* \*

**Ore 10:00**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**promosso da**

**PROCEDENTE**

**contro**

**ESECUTATO**

\* \* \*

**DATI PIGNORAMENTO**

Con Verbale di pignoramento del 24.10.2018 Rep. n. 11671/2018 contro ESECUTATO, trascritto a Bologna il 16.11.2018 all'art. 36727 è stato pignorato a favore di PROCEDENTE il seguente bene immobile:

1. Quota pari ad 1/1 di proprietà di porzione di fabbricato urbano, posto in Comune di Anzola dell'Emilia (BO) località San Giacomo del Martignone, via Aristide Toselli n. 5, costituita da un appartamento al piano primo con sottotetto e da un posto auto scoperto in area pertinenziale; tale immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Anzola dell'Emilia (Bo) - Foglio 2 – Particella 182 - sub. 4 – cat. A/3 - consistenza 5 vani – via Aristide Toselli n. 5 piano T-1-2;
- Anzola dell'Emilia (Bo) - Foglio 2 – Particella 182 - sub. 21 – cat. C/6 - consistenza 12 mq – via Aristide Toselli n. 5 piano T.

**Si dispone la vendita in un lotto unico.**

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**



Appartamento al piano primo con sottotetto di uno stabile sito in località di San Giacomo del Martignone nel comune di Anzola dell'Emilia (Bo), in via Aristide Toselli n. 5, composto da: soggiorno, con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale e sottotetto con ripostiglio e un terrazzo per una superficie lorda complessiva di circa mq. 105,00. Oltre l'appartamento è presente in area di pertinenza esclusiva del fabbricato un posto auto scoperto di circa mq. 12,00.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Anzola dell'Emilia (BO), risultano intestati ancora a "ESECUTATO – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni"

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	CI	Cons	R.C. €
2	182	4	Via Aristide Toselli n.5	-	A/3	4	5 vani	593,93
2	182	21	Via Aristide Toselli n.5	-	C/6	1	12 mq	52,06

Le due unità immobiliari così censite derivano da ATTO PUBBLICO del 30/07/2014. Nota presentata con Modello Unico in atti del 05/08/2014 Rep. n. 39397 (Compravendita n. 21349.1/2014).

La base imponibile a fini I.M.U. risulta di € 99.780,24 per l'appartamento, e di € 8.746,08 per il posto auto.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato fa parte di una lottizzazione condominiale costituito da villette su due piani plurifamiliari con giardini privati e parcheggi sia pertinenziali esclusivi che pubblici. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale fornita al sottoscritto si evince che all'immobile competono complessivamente 25,32 millesimi di proprietà generale. Non è presente un regolamento di condominio.

Il preventivo di spesa per l'esercizio ordinario "01/09/2023 – 31/08/2024" ammonta a € 342,00 che, per effetto del **saldo passivo pregresso** di € 0,00, risulta al 30/11/2023 non versato un importo pari a € 60,00 quindi risulta un **saldo dare di € 342,00**.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.



## VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

## CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni e beni altri; il posto auto confina con parti comuni e beni altri.

## PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio \_\_\_\_\_) risulta che i descritti immobili, alla data del 18.12.2018 appartengono all' ESECUTATO.

## PROVENIENZA DEL BENE

L' esecutata ha acquisito la piena proprietà degli immobili con atto di compravendita del 30.07.2014 a ministero del Notaio \_\_\_\_\_ rep. 39397/9136, trascritto in data 05.08.2014 all'art. 21349 dai Sigg. \_\_\_\_\_ I Sigg. \_\_\_\_\_ avevano effettuato l'acquisto di quanto in oggetto dai Sigg. \_\_\_\_\_, con atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ in data 19.12.2003 Rep. n. 91568/16521, trascritto a Bologna il 24.12.2003 all'art. 43219. I Sigg. \_\_\_\_\_ a loro volta avevano effettuato l'acquisto di quanto in oggetto dalla società \_\_\_\_\_ a rogito notaio \_\_\_\_\_ in data 21.07.1997 Rep. n. 142265, trascritto a Bologna il 05.08.1997 all'art. 17140.

Si segnala che nel suddetto titolo si fa riferimento alla Convenzione Edilizia con il Comune di Anzola nell'Emilia a rogito del notaio \_\_\_\_\_ in data 29.12.1993 Rep. n. 132021, 132022, 132023, Trascritti in data 16.02.1994 all'art. 3197 e in data 27.01.1994 agli art. 2069 e 2070, riguardante la lottizzazione di cui fanno parte gli immobili

## STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l' ESECUTATO ha dichiarato di essere legalmente separata e pertanto in regime di separazione dei beni.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 27.10.2018, e che di seguito si sintetizzano.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05.08.2014 all'art. 4531 a favore di \_\_\_\_\_ (con domicilio in Bologna, via M.E. Lepido n. 157) per Euro 195.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 130.000,00 sui beni in oggetto a carico dell' esecutata.
- Risulta ipoteca iscritta il 24.2.2003 all'art. 15404 annotata in data 01.09.2014 di cancellazione totale semplificata ai sensi dell'art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 – art. 40 bis Dlgs 385/1993.



- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare il 16.11.2018 all'art. 36727 a favore di PROCEDENTE (a richiesta di \_\_\_\_\_) a carico di ESECUTATO sui beni in oggetto in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario in data 24.10.2018 n. 11671/2018.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare il 23.11.2018 all'art. 37583 a favore di PROCEDENTE (a richiesta di \_\_\_\_\_) a carico di ESECUTATO sui beni in oggetto in forza del medesimo atto dell'Ufficiale Giudiziario in data 24.10.2018 n. 11671/2018. (per ipotetica inesattezza nell'indicazione di un immobile)

## 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

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Anzola dell'Emilia (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente, l'area in oggetto ricade in "*Territorio Urbanizzato – Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato*", (art. 30 NTA del PSC). Mentre secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale vigente l'area in oggetto ricade in "*Territorio Urbanizzato – AC\_1 - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato*" (art. 38 del RUE),

### REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Anzola dell'Emilia (Bo):

- Concessione n. 37/94 del 29.04.1994 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia a fini abitativi (Pratica Edilizia n. 163/1993);
- Variante in corso d'opera alla Concessione n. 37/94, Prot. 6147 DIA 42/S/97 del 08.05.1997;
- C.I.L. (per Manutenzione Straordinaria) Prot. 12924/2014 del 17.06.2014.
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia, domanda Prot. 15657 del 27.11.1997.

Risulta inoltre una Convenzione Edilizia con il Comune di Anzola nell'Emilia a rogito del notaio Piero Alvisi in data 29.12.1993 Rep. n. 132021, 132022, 132023, Trascritti in data 16.02.1994 all'art. 3197 e in data 27.01.1994 agli art. 2069 e 2070, riguardante la lottizzazione di cui fanno parte gli immobili.

Si rileva che al piano sottotetto un vano ripostiglio è stato adibito a bagno, ma l'altezza utile interna di questo risulta inferiore a quella consentita dalla normativa vigente, quindi questo



bagno risulta non a norma e si segnala l'obbligo del ripristino a guardaroba come da titolo edilizio approvato. **Il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05/06/2014, codice identificativo n. 06735-076201-2014, a firma dell'ing. \_\_\_\_\_, numero di accreditamento 06735, valevole sino al 05/06/2024.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EPtot = 169,19 kWh/mq anno).

### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'ESECUTATO e dalle figlie.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nella frazione di San Giacomo del Martignone nel comune di Anzola dell'Emilia (Bo), in via Aristide Toselli n. 5. La zona è di recente edificazione e risulta posizionato su una direttrice viaria ben collegata San Giovanni in Persiceto (Bo) alla tangenziale di Bologna.

Il **fabbricato**, fa parte di una lottizzazione costituita da un complesso di villette plurifamiliari dotati di giardinetti privati e parcheggi sia pubblici che privati. Queste villette si sviluppano su 2 piani fuori terra e sono dotate di portici e terrazzi loggiati il tetto è a falde inclinate con tegole. Le facciate del fabbricato sono intonacate. La struttura delle villette è in cemento armato con solai in latero-cemento. Le finestre sono dotate di scuri in legno.

L'**appartamento** pignorato è posto al piano primo di una di queste villette. E' composto da: soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera matrimoniale e un terrazzo di circa 10 mq, inoltre tramite una scala interna si accede al sottotetto-guardaroba con ripostiglio. La superficie lorda complessiva di circa mq. 71,00 per l'appartamento al piano primo e di circa 30 mq il piano sottotetto. L'altezza interna è di m. 2,70.

**Finiture.** L'appartamento risulta in buone condizioni di manutenzione, sono presenti su quasi tutte le pareti macchie di umidità. Anche le finiture si presentano di buona qualità, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, quelle del bagno e dell'angolo cottura sono dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni buone.

Le porte interne sono in legno impiallacciato in essenza naturale. I serramenti sono in legno con doppio vetro e risultano in buone condizioni, e sono dotati di persiane in legno con cancelli in ferro battuto

**Impianti.** L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in acciaio e si presenta in buone condizioni. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.



Esternamente, al piano terreno di fronte l'ingresso dell'appartamento, è presente un cortile ad uso esclusivo dei condomini e in questo cortile è presente un **posto auto scoperto** di circa mq 12,00 di proprietà dell' esecutata.

### CONFORMITA' 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

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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti 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;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

### CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
182 / 4	Appartamento p. 1	71,00	1,00	71,00
182 / 4	Terrazzo p. 1	10,00	0,30	3,00
182 / 4	Sottotetto p. 2	30,00	0,50	15,00
182 / 21	Posto auto scoperto	12,00	0,25	3,00
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq		124,00		<b>92,00</b>

### 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 alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

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 di circa il 30%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, 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.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2023. Extraurbana / Zona agricola Nord:



- Abitazioni civili in condizioni normali: minimo €/mq 1300, massimo €/mq 1800;
- Ville e Villini in condizioni normali: minimo €/mq 1350, massimo €/mq 1750;
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2023, prezzi riferiti al semestre settembre 2022 – aprile 2023. Anzola dell'Emilia:
  - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/mq 1.100, massimo €/mq 1.300;
  - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.500, massimo €/mq 1.700;
  - Autorimessa un posto auto: minimo € 17.000 massimo € 19.000.

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento	mq 89,00 €/mq 1.700,00	= € 151.300,00
Posto auto	un posto auto scoperto	= € 13.700,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 165.000,00.**

Detraendo il 15% circa (€ 25.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene:

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 140.000,00**

**(euro centoquarantamila/00)**

\* \* \*





**ARCH. FRANCESCO VONA**

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 21 dicembre 2023

**IL C.T.U.**  
Arch. Francesco Vona  
FRANCESCO  
VONA  
ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
3458  
CONSERVATORI E PERSAGGISTI  
DI BOLOGNA

