

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N.265/23**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Creditore Procedente**

Contro

**Debitore Esecutato**

\*

**PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO  
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di 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, la sottoscritta 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 che oscilla tra il 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

**Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –**

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

**Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre**

**2023, registro generale n. 49125, registro particolare n. 36248.**

**UNITA' IMMOBILIARE:**

**Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore, Provincia**

**di Bologna al:**

- **Foglio 8, Mappale 131**, sub. 43, via Giuseppe Ungaretti 8, piano T-3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale: 37 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 34 mq; rendita catastale: € 144,61.

\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Piena proprietà di:**

- Appartamento al piano terzo di un immobile plurifamiliare in linea. Dall'androne condominiale, senza ascensore, si accede all'appartamento composto da un'unica stanza che funge da soggiorno con angolo cottura e divano letto. Un antibagno porta al servizio igienico. Dal soggiorno si accede ad un balcone verandato. Di proprietà anche una cantina posta nel piano terra. Sull'esterno sono presenti dei posti auto assegnati ma non di proprietà.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 8, Mappale 131**, sub. 43, via Giuseppe Ungaretti 8, piano T-

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale: 37

mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 34 mq; rendita

catastale: € 144,61.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

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

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

Come da atto rogito di provenienza: *“la presente compravendita è inoltre comprensiva della comproprietà sulle parti del fabbricato comuni a norma di legge, destinazione, provenienza e per regolamento di condominio ed in particolare su quelle meglio descritte nel titolo di provenienza più avanti descritto. La compravendita è fatta e accettata con gli accessori, le pertinenze, gli infissi, i seminfissi dell'immobile venduto, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con le servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con la garanzia della parte venditrice per la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.”*

#### **VINCOLI ED ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

#### **CONFINI**

L'edificio confina a nord e a ovest con via Giuseppe Ungaretti, a sud con via Pablo Neruda, mentre sul lato est confina con un parco pubblico e con altre proprietà private.

#### **PROPRIETÀ**

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

**Soggetto eseguito, piena proprietà:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore, Provincia di**

**Bologna al:**

- **Foglio 8, Mappale 131**, sub. 43, via Giuseppe Ungaretti 8, piano T-3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale: 37 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte: 34 mq; rendita catastale: € 144,61.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Con atto di vendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 26 ottobre 2006 repertorio n. 2390 raccolta n. 1363, registrato a Bologna il 10 novembre 2006 serie 1T n. 8027, trascritto a Bologna il 14 novembre 2006 al n. 73324/40914.

**STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'**

**ACQUISTO DEL BENE:** l'esecutato risultava celibe.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sottoindicato:**

*Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

- **Ipoteca volontaria .../..;**
- **Pignoramento immobiliare .../..**

*Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno a parte quanto citato nei rogiti di provenienza.*

**REGIME FISCALE**

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### **(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)**

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Concessione di Costruzione n. 64 del 03/11/1983.

Il 09/05/1984 è stata rilasciata una Concessione di Costruzione, n. 31, per varianti in corso d'opera.

Il 31/05/1985 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità e usabilità per tutto il fabbricato.

Il 29/05/2000, con prot. 14880 è stata rilasciata l'Autorizzazione n. 64 per la verandatura dei balconi del piano terzo (piano dell'unità oggetto di stima).

Non vi sono ulteriori pratiche sull'unità in oggetto ma nel tempo sono state presentate alcune pratiche edilizie sulle parti comuni come la CIL pg.26389 del 17/11/2011 avente ad oggetto recinzione e realizzazione 2 accessi pedonali e la CIL pg.13371 del 14/06/2012 avente ad oggetto "manto impermeabile sul coperto".

Il bene è situato nell'Ambito AUC\_A "ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa"; il RUE all'art. 23 descrive gli interventi attuabili.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato, l'immobile risulta non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che da quello catastale.

Dal punto di vista urbanistico lo stato legittimo, pur riprendendo la distribuzione interna presenta alcune quote differenti da quanto rilevato,

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

inoltre, non è stato realizzato il muretto di divisione tra ingresso e cucina.

Anche la cantina presenta una conformazione differente rispetto allo stato legittimo.

La planimetria catastale riprende lo stato legittimo e quindi presenta le stesse difformità.

È stato inoltre realizzato un controsoffitto, più recentemente nella zona cucina.

Nel caso in cui i tecnici comunali non ritengano possibile l'utilizzo dell'articolo 19bis c. 1ter di cui alla LR 23/2004 e s.m.i. sulle tolleranze, dato che non è espressamente scritto nell'abitabilità che è stata rilasciata a seguito di sopralluogo, sarà necessario presentare una sanatoria per la regolarizzazione di tutto quanto rilevato e aggiornare la planimetria catastale.

I costi dei tecnici, delle sanzioni e le spese amministrative restano a carico dell'aggiudicatario e potranno ammontare a circa Euro 4.000-5.000.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 10 Luglio 2014, codice identificativo 02724-090231-2014, dal Per. Ind. Mattia Buriani, numero di accreditamento 02724, valevole sino al 10 Luglio 2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta occupato un privato in forza di contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritto in data 15/10/2023 e registrato – presso l'Ufficio DPBO UT Bologna 1 Telematicamente il 31/10/2023 al n. 019577 serie 3T.

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

Il canone di locazione pattuito è pari ad euro 4.00,00 mensili (per complessivi euro 4.800,00 annui).

**Si segnala che il contratto risulta inopponibile alla procedura ex art. 2923 comma I c.c. in quanto registrato in data certa POSTERIORE alla trascrizione del pignoramento.**

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare in linea, situato a Castel Maggiore in via Ungaretti 8.

Dal vano scale, senza ascensore, si accede al piano. Entrando troviamo un unico ambiente che funge da soggiorno con angolo cucina e divano letto. Da un antibagno si accede al servizio igienico – dotato di sanitari, lavabo e doccia. Il soggiorno affaccia su di una terrazza verandata.

Nel piano terra è presente una piccola cantina.

Il grado delle finiture esterne ed interne al fabbricato è buono.

La struttura del fabbricato è cemento armato, senza cappotto, e la finitura è a intonaco.

Le porte interne sono in legno verniciato ad unica anta, gli infissi esterni (tapparelle) sono in pvc mentre gli infissi interni (finestre) sono in alluminio legno con doppio vetro.

I rivestimenti e i pavimenti del bagno sono in ceramica mentre il soggiorno è dotato di un pavimento in legno.

Gli impianti presenti nell'unità abitativa sono quelli di civile abitazione e nello specifico:

– impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario,



Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

campanello ed apertura;

– impianto di riscaldamento autonomo che svolge funzione di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante radiatori. La caldaia è situata nella cucina.

– È presente

Il fabbricato è sito nel centro del Comune di Castel Maggiore, le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono raggiungibili con facilità.

L'amministratore di condominio, sollecitato più volte, non ha dato informazioni in merito alle spese condominiali. All'oggi non è possibile indicare a quanto ammontano le spese annuali né se sono state deliberate spese straordinarie.

Si demandano al custode, in sede di visita, eventuali aggiornamenti.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto 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**

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito. Dai

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, e al netto dei BCNC che vengono trasferiti insieme al bene, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. terzo)	35,93 mq x 100% =	<u>35,93 mq</u>
------------------------------	-------------------	-----------------

Veranda (p. terzo)	8,18 mq x 30% =	<u>2,45 mq</u>
--------------------	-----------------	----------------

Cantina (p. terra)	2,96 mq x 25% =	<u>0,74 mq</u>
--------------------	-----------------	----------------

\*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

**TOTALE = 39 mq**

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

### STIMA DEL BENE

#### **Criterio di stima adottato:**

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi

caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso

specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza

superficiaria. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle

indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte

ad accertare l'andamento del mercato per immobili simili a quello da

valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si

fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di

compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta

rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Agenzie del Territorio, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni

professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle

caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità

edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della

presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione

compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più

opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare,

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame. Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

***Valore complessivo del bene: mq. 39 Euro/mq. 2.500 = Euro 97.500***

*Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva la scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 10% del valore presunto di mercato, tenuto conto anche dello stato di conservazione*

***Adeguamento e correzione sopradescritto***

*Euro 97.500 x 10% = Euro 9.750*

*Euro 97.500 – 9.750 = Euro 87.750*

*La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.*

*Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento 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.*

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene*

Silvia Platti  
Architetto  
silvia.platti@spactio.it  
347-5341741

*“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.*

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA**

**PARI A Euro 88.000 (ottantottomila/00)**

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

Con osservanza

Bologna 08/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti