TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

*** * ***

AGGIORNAMENTO

della stima datata 29/10/2023 già agli atti

*** * ***

N. 255/22

R.G.Es.

Udienza 10/12/2025

Ore 12:20

LOTTO UNICO

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, dopo aver preso visione dei documenti catastali e della certificazione ventennale notarile agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con il SUE del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) e con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 quello 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 beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28.09.2020 al Reg. gen. n. 41652 e al Reg. part. n. 27220 sono state pignorate entrambe le quote di ½ dei seguenti beni immobili:

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 07.11.2022 al Reg. gen. n. 57466 e al Reg. part. n. 40801 sono state pignorate entrambe le quote di ½ dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO)

1. Foglio 110 - Particella 194 - Sub 8 e Sub 9 – Nat. A/7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Cons. 5 vani
2. Foglio 110 - Particella 194 - Sub 10 – Nat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 25 mq

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Villetta a schiera composta da un appartamento su tre livelli uniti tra loro da scala interna, di ca. 167 mq commerciali, legittimamente costituito da cantina, bagno, stireria, tavernetta al p. interrato; portico esterno, ingresso/disimpegno, soggiorno-cucina, camera e bagno al p. terra; sottotetto non abitabile al p. primo; annessa corte esclusiva; autorimessa pertinenziale di ca. 28 mq al p. interrato.

Beni siti a Castel San Pietro Terme (BO) in Viale Terme n. 2200/31.

Regolarizzazione edilizia e catastale a cure e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "E".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) beni intestati a:

1. **– Omissis – Proprietà per ½ dei beni**
2. **– Omissis – Proprietà per ½ dei beni**
3. Foglio 110 Particella 194 Sub 8 e 9 - Cat. A/7 - Cl. 4 - Cons. 5,0 m^2 - Sup. catastale Totale: 137 m^2 Totale escluse aree esterne: 137 m^2 - Rendita: Euro 710,13 - Viale Terme Piano: S1-T-1
4. Foglio 110 Particella 194 Sub 10 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 25 m^2 - Sup. catastale Totale: 28 m^2 - Rendita: Euro 113,62 - Viale Terme Piano: S1

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che i dati catastali (visura n. T236459/2023 del 14.07.2023) risultano corretti quanto all'intestazione, ma non quanto alla consistenza dell'abitazione. La planimetria di quest'ultima attualmente in atti (n. T239973 del 14.07.2023) è difforme dallo stato attuale. In particolare: nel sottotetto non abitabile sono stati ricavati un disimpegno, tre camere e due bagni ed al piano terra la camera è utilizzata come cucina. La planimetria dell'autorimessa (prot. n. T239974 del 14.07.2023) è conforme.

La regolarizzazione catastale degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario degli stessi.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

E' compresa nella vendita la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli d'acquisto e destinazione ed in particolare sul vialetto di ingresso pedonale e carraio distinto al Foglio n. 110, Particella n. 194 Sub 1 BCNC comune a tutti subalterni del mappale 194.

La vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

attualmente si trova, con tutte le aderenza e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti anche in base ai titoli d'acquisto che si vogliono qui integralmente richiamati.

In particolare la società venditrice dichiara che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati oggetto del presente atto è sottoposto alle norme previste dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica e per l'attuazione di un campo di golf e per l'attuazione della zona "Vallicella" (Comparto 1) stipulata dalla società – Omissis – con il Comune di Castel San Pietro Terme con atto a rogito Notaio – Omissis – in data 16/03/1998 Rep. 97919/13236 registrato a Bologna il 02/04/1998 al n. 995 e trascritto il 08/04/1998 all'Art. 7316: a riguardo, pur volendosi tale convenzione qui per integralmente riportata ed accettata in ogni sua parte, la società venditrice dichiara essere a suo carico ed a carico dei suoi danti causa qualsiasi onere, obbligo e spesa previsti nella convenzione garantendo l'assolvimento di quanto previsto in modo che la parte acquirente non sia mai chiamata ad alcun adempimento civile, giuridico, fiscale ed economico per quel titolo, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, già tutte eseguito, e per la manutenzione delle stesse fino alla presa in carco da parte del Comune.

Le parti. si danno reciprocamente atto che sempre in base alla detta convenzione i proprietari ed i locatari degli edifici destinati a residenze connesse al campo di golf e loro familiari conviventi o residenti, saranno di diritto "soci frequentatori" dell'associazione sportiva denominata – Omissis – e potranno usufruire dei locali e delle pertinenze del club nei modi e nei limiti indicati nell'Art. 4 punto 9 della citata convenzione.

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

In confine con ingresso comune, villetta sub 5 e sub 6, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

– Omissis – e **– Omissis –** per i diritti **ciascuno della quota di ½ della piena proprietà dei beni.**

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 28/02/2007 rep. n. 27813/14861 trascritto a Bologna il 06/03/2007 al part. n. 8233 a favore degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto d'acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere liberi da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, a tutto il 07/11/2022 gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

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

- *Iscrizioni:*

1. ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 06/03/2007 al n. gen. 14342 e n. part. n. 3403, a carico di – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà e – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà degli immobili in oggetto;
2. ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 11/06/2010 al n. gen. 27732 e n. part. n. 5825 a carico di – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà e – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà degli

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

immobili in oggetto;

3. ipoteca della riscossione di ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Bologna il 04/11/2016 al n. gen. 50139 e n. part. n. 8827, a carico di – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà degli immobili in oggetto.

- *Trascrizioni:*

1. pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 07.11.2022 al n. gen. 57466 e n. part. n. 40801, a carico di – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà e – Omissis – per i diritti pari ad ½ di piena proprietà degli immobili in oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente. Gli immobili fanno parte di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla legge "Tupini".

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di trasferimento sono parte, **la cui costruzione è successiva al 01/09/1967,** agli atti del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) risultano depositati i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n. 176/2005 Prot. 9892 rilasciato in data 27/06/2005 (costruzione di edificio trifamiliare)
- Denuncia Inizio Attività in variante n. 504/2006 Prot. 32705 presentata in data 28/12/2006
- Denuncia Inizio Attività in variante n. 83/2007 Prot. 5025 presentata in data 24/02/2007
- Comunicazione della conclusione del procedimento di richiesta di Conformità edilizia e abitabilità Prot. 14403 06/06/2008 (quest'ultima si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda Tecnica Descrittiva dell'immobile che tiene luogo del

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

Certificato)

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico e lo stato di fatto ha evidenziato per l'appartamento difformità, tra l'altro, quanto alla realizzazione abusiva di un disimpegno, tre camere e due bagni nel sottotetto, legittimamente non abitabile, oltre alla diversa disposizione e numero dei lucernari presenti (3 anziché 2). Al p. terra il vano destinato a camera è attualmente adibito a cucina e il vano scala è in parte delimitato da un parapetto metallico, anziché da una porzione di muro. Le altezze dei piani terra e primo sono lievemente inferiori a quelle indicate negli elaborati grafici di progetto, mente quelle del primo piano sottotetto risultano maggiori. L'autorimessa risulta conforme.

Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, con richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.

La regolarizzazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 28.10.2023 valido sino al giorno 28.10.2033 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "E" = $_{EP\ gl,nren}$ 143,02 kWh/m^2/anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dai comproprietaria – Omissis – e – Omissis – e dalle loro figlie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale trifamiliare posto a Castel San Pietro Terme (BO) in Viale Terme n. 2200/31, realizzato nell'ambito del PPIP confinante con il Golf Club (Lotto n. 30), composto da

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

unità abitative indipendenti.

Al fabbricato si accede da vialetto pedonale e carrabile comune alle tre villette (BCNC sub 1) per mezzo di cancellino pedonale e cancello carrabile.

La corte della villetta in oggetto è anch'essa recintata, eccetto che in corrispondenza della rampa carrabile dell'autorimessa e di una porzione pavimentata utilizzata come parcheggio, confinante con il corsello comune.

La struttura del fabbricato è in muratura, con paramento intonacato e tinteggiato. Il coperto è a falde con manto in laterizio.

L'unità residenziale in oggetto è in oggetto è attualmente costituita al p. interrato da tavernetta, vano utilizzato come palestra, bagno e stireria. Due cavedi consentono di aerare i vani; al p. terra da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e portico esterno; al primo p. sottotetto, legittimamente non abitabile, sono stati ricavati abusivamente un disimpegno, tre vani utilizzati come camere e due bagni; la rimanente superficie, accessibile da uno dei vani utilizzati come camera, è utilizzata come ripostiglio.

L'autorimessa, sita al p. interrato, è accessibile, oltre che dalla rampa carrabile, dall'interno dell'appartamento.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in ceramica ai p. terra ed interrato; parte in ceramica e parte in legno nel sottotetto
- serramenti in legno dotati di vetri camera, alcuni dotati di inferriata
- porta d'ingresso blindata
- porte interne laccate bianche
- scuri in legno
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianti sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta nella porzione di

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

sottotetto destinata a ripostiglio; i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa, termoarredo nei bagni

- il piano interrato ha le medesime finiture del piano terra
- l'autorimessa ha finiture ordinarie

La corte esclusiva, disposta su tre lati della villetta, è destinata a giardino; la porzione destinata a parcheggio scoperto è pavimentata.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni in oggetto è buono. Si rileva che uno dei bagni realizzati abusivamente nel sottotetto è privo di porta. All'esterno, in corrispondenza del marciapiede dell'ingresso, risulta effettuato un recente rinterro a causa di una riparazione effettuata su tubazione interrata.

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 COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- 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;

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali; per il 25% se non comunicanti;
- per il 10%, fino alla superficie definita al primo punto e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie così come sopra determinata, tenuto conto delle sole superfici legittime, viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	**Sup. mq**	**Coeff.**	**Sup. mq comm.**
P.T	90	1,00	90
P.1 sottotetto (h > 150 cm)	60	0,50	30
P.S1	78	0,50	39
Portico (primi 25 mq)	25	0,30	7,5
Portico (porzione ulteriore)	5	0,10	0,5
Totale appartamento			167
Corte (primi 90 mq)	90	0,10	9
Corte (ulteriore porzione – ca.)	550	0,02	11
Totale corte			20
Totale appartamento con corte esclusiva (subb 8 e 9)			*187*
Autorimessa (Sub 10)			*28*

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di villetta a schiera composta da un appartamento su tre livelli con corte esclusiva ed autorimessa pertinenziale, beni siti a Castel San Pietro (BO) in viale Terme n. 2200/31.

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni, si sono esaminati e confrontati i seguenti valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari (fonti indirette strumentali):

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Castel San Pietro (BO) – Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO:
  - Ville e Villini – stato conservativo normale: minimo €/m^2 1.750,00 massimo €/m^2 2.350,00;
  - Ville e Villini – stato conservativo ottimo: minimo €/m^2 2.350,00 massimo €/m^2 3.000,00;
  - Box – stato conservativo normale: minimo €/m^2 1.000,00 massimo €/m^2 1.200,00;
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2025* – Comune di Castel San Pietro (BO): Frazione CAPOLUOGO
  - Abitazioni ristrutturate internamente: minimo €/m^2 2.200,00 massimo €/m^2 2.500,00;
  - Abitazioni nuove o ristrutturate integralmente: minimo €/m^2 2.600,00 massimo €/m^2 3.100,00;
  - Autorimesse box: a corpo minimo 18.000,00 massimo 25.000,00.

Si sono presi in considerazione anche dati relativi a prezzi richiesti (fonti indirette mercantili):

- *Immobiliare.it* (prezzi offerta reperiti nel mese di Novembre 2025: Comune di Castel San Pietro Terme (BO) Viale Terme/Zona Golf Club
  - Porzione di villa bifamiliare Viale Terme: sup. mq 200 commerciali, P. T-1-S1, prezzo richiesto (*prima della trattativa* € 510.000,00 €/mq 2.550,00

Si sono infine consultati i corrispettivi di vendita dichiarati per immobili effettivamente compravenduti (fonte Agenzia delle Entrate), zona Viale

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

Terme/Golf Club, in particolare:

- Abitazione in villino cat. A/7 mq 129, autorimessa cat. C/6 mq 27, vendita Giugno 2025 per un corrispettivo dichiarato pari a € 440.000,00 - €/m^2 3.240,00

Valutato quanto emerso dalle fonti sopra citate, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare la situazione amministrativa (ved. in particolare il paragrafo "Indagine amministrativa"), tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sentiti gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 2.350,00 €/mq per l'appartamento con corte ed € 31.000,00 a corpo per l'autorimessa.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura,** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento con corte 187 mq x 2.350,00 €/mq arr.	€ 439.000,00
Autorimessa 28 mq a corpo	€ 31.0000,00
Totale	**€ 470.000,00**

(Euro quattrocentosettantamila/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa, ecc., si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 5%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 447.000,00

(Euro quattrocentoquarantasettemila/00)

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

***

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 28 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Birgit Schlesinger

Allegati già agli atti della procedura

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964