

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

Via Pasubio 36
40131 Bologna
e-mail ingdanieladellacroce@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

n.44/20 R.G.Es.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

(riunita alla 133/24 R.G.)

LOTTO UNICO

Udienza: 30.01.2025

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI



➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

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, 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 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 13.02.2020 al n. 7353 del registro generale ed al n. 4917 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXX sono stati pignorati i seguenti immobili:

1. Quota di 3/4 di piena proprietà di n. 2 appartamenti con relativi accessori al sig. ESECUTATO identificati nella Nota di trascrizione allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Pianoro

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 1 via Soldati n. 8



Foglio 1 Particella 812 Subalterno 2 via Soldati n. 68

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 3 via Soldati n. 10

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 4 via Soldati n. 10

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 5 via Soldati n. 8

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 6 via Soldati n. 8

Si precisa che i subalterni 1, 3, 4 risultano soppressi, e dalla Denuncia di frazionamento e fusione sono derivati i sub. 7 e 8.

2. Quota di 1/1 di piena proprietà del seguente terreno al sig. ESECUTATO identificato nella Nota di trascrizione allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Terreni: Comune di Pianoro

Foglio 1 Particella 360

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 12.06.2024 al n. 27901 del registro generale ed al n. 20873 del registro particolare a favore di XXXXXX sono stati pignorati i seguenti immobili:

1. Quota di 1/4 di piena proprietà alla sig.ra ESECUTATA identificati nella Nota di trascrizione allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Pianoro

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 1 via Soldati n. 8

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 2 via Soldati n. 68

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 3 via Soldati n. 10

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 4 via Soldati n. 10

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 5 via Soldati n. 8

Foglio 1 Particella 812 Subalterno 6 via Soldati n. 8

Si precisa che i subalterni 1, 3, 4 risultano soppressi, e dalla Denuncia di



frazionamento e fusione sono derivati i sub. 7 e 8.

Per la complementarietà dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre la vendita in un LOTTO UNICO. Trattasi inoltre di BENE INDIVISIBILE.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà (trattasi di bene indivisibile) di porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Pianoro, in via Soldati 8 (catastalmente n. 68) e 10, costituite da n. 2 appartamenti con relativi accessori ubicati rispettivamente al piano primo e sotterraneo del fabbricato avente accesso da via Soldati n. 8 (catastalmente n. 68), ed al piano terreno, primo e sotterraneo del fabbricato avente accesso anch'esso dalla via soldati n. 8, da n. 2 autorimesse poste entrambe al piano interrato del fabbricato con accesso da via Soldati n. 8, da un ufficio/studio privato sito al piano terreno con accessori al piano interrato avente accesso dalla via soldati n. 10,
Quota di 1/1 di piena proprietà di un'area urbana.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro intestato a:

“ESECUTATO NATO A XXXXX IL XXXXXX - C.F. XXXXXXXX **“(PROPRIETÀ PER 3/4)”**;

“ESECUTATA NATA A XXXXX IL XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX **(PROPRIETÀ PER 1/4)”**;

come segue:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	812	2	VIA SOLDATI N. 68		A/3	4	4 vani	423,49
1	812	5	VIA SOLDATI N. 8		C/6	3	50 mq	242,73
1	812	6	VIA SOLDATI N. 8		C/6	4	35 mq	198,84
1	812	7	VIA SOLDATI N. 8		A/3	5	9,5 vani	1.177,52
1	812	8	VIA SOLDATI N. 10		A/10	U	4 vani	1.249,83

Le planimetrie catastali degli immobili non sono corrispondenti allo stato di fatto.

Si precisa che l'unità F.1 M.813 Sub.2 si trova in via Soldati n.8, e non civico n. 68 come indicato nelle visure.

Il terreno oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Terreni del

Comune di Pianoro intestato a:

“ESECUTATO NATO A XXXXX IL XXXXXX - C.F. XXXXXXXX “(PROPRIETÀ PER 1/1);

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Superficie				Qualità	R. €
1	360		Are 00 ca 48				Area urbana	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: NO

I dati catastali delle visure **non concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

Si precisa che:

- i subalterni 1, 3, 4 risultano soppressi, e dalla Denuncia di frazionamento e



fusione sono derivati i sub. 7 e 8.

l'unità F.1 M.813 Sub.2 si trova in via Soldati n.8, e non n. 68 come indicato nelle visure

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere. Così come dichiarato negli atti di provenienza qui di seguito allegati.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

VINCOLI E ONERI

Si veda il paragrafo "Provenienza del bene".

CONFINI

L'immobile pignorato confina con via Soldati, parti comuni da più lati salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

La proprietà degli immobili (F.1, M.812, Sub. 2, 5, 6, 7, 8) appartiene all'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX, residente a Pianoro (proprietà per 3/4) ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/4).

La proprietà del terreno (F.1, M. 360) appartiene all'esecutato Sig. XXXX.

Si veda il paragrafo "Provenienza del bene".

PROVENIENZA DEL BENE

I (Immobili)

Dalla Relazione Notarile dott. XXXXXXXXXXXX (del 20.04.2020) depositata a



cura del creditore precedente risulta che i seguenti beni:

- 1) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 812 sub 8, cat A/10, Piano T civico n. 10 (derivante dalla Denuncia di Frazionamento e Fusione dei soppressi subalterni 1, 3, 4)
- 2) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 812 sub 2 cat A/3, Piano 1-S1, Via Soldati, civico 68
- 3) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 812 sub 5 cat C/6, Piano S1, civico 8;
- 4) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 812 sub 6 cat C/6, Piano S1, civico 8;
- 5) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 812 sub 7 cat A/3, Piano T-1-S1, civico 8;

sono “*attualmente*” allibrati in ditta:

“XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, -
proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (BO) il XXXXXX C.F. XXXXXXXX, -
proprietà per 3/4”

Stante la **mancata corrispondenza fra l'atto di pignoramento e le risultanze della Relazione Notarile**, la scrivente CTU, unitamente al custode, ha effettuato ulteriori verifiche dalle quali è emerso quanto segue:

Dall'ispezione ipotecaria risulta che sulla quota dei 3/4 con riguardo ai beni come sopra indicati è presente dichiarazione di successione trascritta in data 23.11.2020 contro XXXXXXX, madre dell'esecutato in favore del sig. ESECUTATO.

Tuttavia, **non risulta trascritto in favore dell'esecutato** Atto di accettazione dell'eredità e/o sentenza resa ai sensi dell'art. 476 c.c. (accettazione tacita) ovvero dell'art. 485 comma 2 c.c. (accettazione ope legis).



Risulta invece trascritto in data 29.01.2021 atto di pubblicazione (del 12 gennaio 2021) di testamento olografo del 30 marzo 2010 da parte di XXXXXX in favore di XXXXXXXX quanto alla nuda proprietà e in favore di ESECUTATO quanto al “diritto assoluto di abitabilità”.

Dalla Relazione Notarile dello Studio XXXXXXXX (del 18.06.2024) depositata a cura del creditore precedente risulta quanto segue:

QUOTA DI UN QUARTO

Con atto di vendita a ministero notaio XXXXXX di Bologna in data 23 Marzo 2012, rep. N. 41613/12435, trascritto a Bologna il 28 marzo 2012 all’art. 8.880, il Sig. ESECUTATO, ha venduto la propria quota di comproprietà di un quarto alla signora ESECUTATA, nata a Bologna il 21 Febbraio 1980, C.F. XXXXXXXX, stato civile dichiarato nella nota di trascrizione: coniugata in regime di separazione dei beni.

Successivamente è stata trascritta domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione in data 15 gennaio 2016, art. 897, a favore della signora XXXXXXXX nata a Tione degli Abruzzi in data 18 marzo 1962, C.F. XXXXXXXX e contro i signori ESECUTATI, e successiva rettifica a trascrizione in data 5 febbraio 2016 art. 3020 per errore materiale nell’indicazione del Comune di nascita del soggetto a favore, signora XXXXXX, nata a Tione di Trento in data 18 marzo 1962, C.F. XXXXXXXX.

Infine è stata annotata in data 19 Febbraio 2019 all’art. 1326, inefficacia parziale della trascrizione art. 8880 del 28 marzo 2012.

QUOTA DI TRE QUARTI

In data 23/03/16 mancava ai vivi la signora XXXXXXXX.

Nei pubblici registri risulta trascritta la dichiarazione di successione n. 395768



vol. 88888 in data 23/11/20 art. 34711, col quale la quota di $\frac{3}{4}$ dei beni in oggetto veniva devoluta per legge al figlio ESECUTATO, dichiarazione volturata a favore del suddetto ESECUTATO.

Con verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo a ministero notaio xxxxxxxx di Pianoro in data 12/01/21 rep. N. 3556/2698, trascritto a Bologna il 29/01/2021 agli artt. 3276 (acquisto di legato) e 3277 (accettazione espressa di eredità) veniva pubblicato il testamento olografo della suddetta signora XXXXXXXXXXX, con il quale veniva nominata erede universale la signora XXXXXXXX, nata a Como il 30/01/62, C.F. XXXXXXXX, e veniva legato al figlio signor ESECUTATO il diritto di abitazione sulle unità immobiliari site in Pianoro a distinte in Catasto al foglio 1, particella 812, subalterni 2 e 7.

La signora XXXXXXXX accettava puramente e semplicemente l'eredità alla medesima devoluta.

Il signor ESECUTATO accettava il legato avente ad oggetto il diritto di abitazione sulle unità sopra richiamate, e prestava totale acquiescenza alle disposizioni testamentarie; rinunciava altresì all'azione di riduzione per lesione di legittima, nonché a qualsiasi diritto di impugnazione del testamento e all'esperimento di qualsiasi azione relativa alla successione in morte della signora XXXXXXXX.

Si segnala peraltro che nelle note di trascrizione dell'acquisto di legato e dell'accettazione di eredità è indicata come quota di proprietà della de cuius la piena proprietà e non la sola quota di $\frac{3}{4}$ alla medesima spettante.

Si segnala infine che non risulta trascritta e neppure volturata la dichiarazione di successione rettificativa che doveva essere presentata a seguito della diversa



devoluzione ereditaria.

II (terreni)

Dalla Relazione Notarile dott. XXXXXX (del 20.04.2020) depositata a cura del creditore precedente

- con riguardo a:

- la proprietà (1/1) del Terreno identificato al Catasto Terreni, foglio 1, Particella 360, Sub – consistenza 48 Ca risulta allibrato in ditta

“XXXXXXXX nata a XXXXXXX (BO) il XXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà per 1/2

XXXXXXXX nato a XXXXXXX (BO) il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà per 1/2”.

Stante **la mancata corrispondenza fra l’atto di pignoramento e le risultanze della Relazione Notarile**, la scrivente CTU, unitamente al custode, ha effettuato ulteriori verifiche dalle quali è emerso quanto segue:

Da ispezione ipotecaria risulta che, con riguardo al bene come sopra indicato, è presente dichiarazione di successione trascritta in data 23.11.2020 contro XXXXXXX, madre dell’esecutato in favore del sig. ESECUTATO. Si precisa tuttavia che **non risulta trascritto, in favore dell’esecutato**, Atto di accettazione dell’eredità e/o sentenza resa ai sensi dell’art. 476 c.c. (accettazione tacita) ovvero dell’art. 485 comma 2 c.c. (accettazione ope legis).

Risulta invece trascritto in data 29.01.2021 **atto di pubblicazione (del 12 gennaio 2021) di testamento olografo del 30 marzo 2010** da parte di XXXXXXX in favore di XXXXXXX quanto alla nuda proprietà e in favore di ESECUTATO quanto al “diritto assoluto di abitabilità”.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEL BENE



Il signor ESECUTATO è entrato in possesso dei beni a seguito di successione, pertanto essi sono in proprietà esclusiva. La signora ESECUTATA ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 16.04.2020 (3/4 di proprietà del sig. ESECUTATO), sui predetti immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Ipoteca volontaria** della durata di anni 10 (dieci) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **iscritta a Bologna l'11 Maggio 2005 al particolare n. 7137 e generale n. 28024**, a seguito di atto a ministero Notaio ROGANTE in data 15 Aprile 2005 Repertorio n. 43762/8230 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Siena, C.F. XXXXXXXXX contro ESECUTATO e XXXXXXXXX, e gravante unicamente l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianoro al Foglio 1 con il mappale 812 sub. 2; tale ipoteca risulta ancora formalmente iscritta benchè il mutuo in relazione al quale si riferisce abbia una durata di anni 10 (dieci), già interamente trascorsi dal momento dell'iscrizione;
- **Trascrizione di Domanda giudiziale – revoca di atti soggetti a trascrizione eseguita a Bologna il giorno 15 Gennaio 2016 al particolare n. 897 generale n. 1349** dal Tribunale di Bologna in forza di domanda giudiziale del 4 Dicembre 2015 repertorio n. 18606, relativa all'atto di compravendita a ministero Notaio ROGANTE di Bologna Repertorio n. 41613 Raccolta n. 12435 trascritto a Bologna il 28 Marzo 2012 al particolare 8880 e al generale 12609 (ed annotata a margine della medesima trascrizione), a favore di XXXXXXXXX nata a Tione di Trento (TN) il XX Marzo XXXX CF



XXXXXXXX, contro ESECUTATO e XXXXXXXX, avente ad oggetto i beni

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 1

Mappale 812 Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;

➤ **Rettifica alla Trascrizione della domanda giudiziale di cui al punto precedente, per errore materiale relativa all'indicazione del Comune di nascita del soggetto a favore XXXXXXXXX, trascritta a Bologna il 5 febbraio 2016 al registro particolare n. 3020 e al registro generale n. 4569**

a favore e contro gli stessi soggetti ed avente ad oggetto i medesimi beni immobili;

➤ **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale** eseguita dal Tribunale di Bologna il giorno 19 febbraio 2019 al particolare n. 1326 e al generale n. 8219 in forza di atto giudiziario repertorio n. 21050/2018 dell'11

Dicembre 2018 relativa al sopra citato atto di compravendita a ministero Notaio ROGANTE di Bologna Repertorio n. 41613 Raccolta n. 12435 trascritto a Bologna il 28 Marzo 2012 al particolare n. 8880 e al generale 12609 (ed annotato a margine della medesima trascrizione)

➤ **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Bologna il 23 maggio 2016 al registro particolare n. 3990 e al registro generale n. 22533**, formalità eseguita dal Tribunale di Bologna in forza di atto giudiziario n. 20549/2015 del 17 aprile 2015, per il totale di euro 40.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Bologna il XX maggio XXXX C.F. XXXX, contro ESECUTATO, e gravante sulla quota di 3/4 dei beni immobili censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 1 Mappale 812 Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 oltre che sulla quota di 1/1 dell'area urbana distinta al catasto terreni al Foglio 1 Mappale 360, precisandosi che



l'ubicazione degli immobili ipotecati è stata erroneamente indicata nel Comune di Bologna in luogo del Comune di Pianoro;

➤ **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Bologna il 29 ottobre 2019 al registro particolare n. 9575 e al registro generale n. 52557**, formalità eseguita dal Tribunale di Bologna in forza di atto giudiziario n. 20549/2015 del 17 aprile 2015, per il totale di euro 40.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Bologna il XX maggio XXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, contro ESECUTATO, e gravante sulle quote sopra citate dei beni immobili censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 1 Mappale 812 Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 oltre che sull'area urbana distinta al catasto dei terreni al Foglio 1 Mappale 360, iscrizione probabilmente resasi necessaria a seguito dell'errata indicazione del luogo di ubicazione degli immobili ipotecati nella precedente iscrizione;

➤ **Trascrizione del verbale di pignoramento di immobili trascritto a Bologna il 13 febbraio 2020 al registro particolare n. 4917 e registro generale n. 7353**, eseguita dal Tribunale di Bologna in forza di atto giudiziario repertorio n. 27 del 7 gennaio 2020, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Bologna il XX maggio XXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, contro ESECUTATO, e gravante sulle quote sopra citate dei beni immobili censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 1 Mappale 812 Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 oltre che sull'area urbana distinta al catasto dei terreni al Foglio 1 Mappale 360;

➤ **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Bologna il 4 marzo 2020 al registro particolare n. 1827 e al registro generale n. 10954**, eseguita dal Tribunale di Bologna in forza di atto



giudiziario n. 1188/2014 del 9 aprile 2014, per il totale di euro 150.000,00 a favore di XXXXXX nata a Tione di Trento (TN) il XX Marzo XXXX CF XXXXXXXXXXXX, contro ESECUTATO e gravante sulle quote sopra citate dei beni immobili censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 1 Mappale 812 Subb. 8, 2, 7, 5 e 6 oltre che sull'area urbana distinta al catasto dei terreni al Foglio 1 Mappale 360;

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del **18.06.2024**, sui predetti immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

su 3/4 di proprietà ESECUTATA:

➤ **Domanda giudiziale** di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta in data 15/01/2016, art. 897, a favore della signora XXXXXXXX, nata a Tione degli Abruzzi in data 18 marzo 1962, C.F. XXXXXXXX e contro i signori ESECUTATO nato a Pianoro il 5/07/1956, C.F. XXXXXXXX e ESECUTATA, nata a Bologna il 21/02/1980 C.F. XXXXXXXX, e successiva **rettifica a trascrizione** in data 05/02/2016 art. 3020 per errore materiale nell'indicazione del Comune di nascita del soggetto a favore, signora XXXXXXXX, nata a Tione di Trento in data 18 marzo 1962, C.F. XXXXXXXX, gravanti la quota di un quarto dei subalterno 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 812 del foglio 1;

➤ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 12/06/2024 all'art. 20873, a favore della signora XXXXXXXX, nata a Tione di Trento in data 18 marzo 1962, C.F. XXXXXXXX contro la signora ESECUTATA, nata a Bologna il 21/02/1980 C.F. XXXXXXXX, quale terzo, gravante la quota di un quarto dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 812 del foglio1.

sui 3/4 di proprietà ESECUTATO:

➤ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 25/07/2023



all'art. 27089, a favore della signora XXXXXXXX, nata in Brasile il 3 Gennaio 1982 C.F. XXXXXXXX, contro il signor ESECUTATO nato a Pianoro il 5/07/1956, C.F. XXXXXXXX, gravante la quota di tre quarti dei subalterni 2, 5, 6, 7 e 8 della particella 812 del foglio 1 e la piena proprietà della particella 360 del foglio 1.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

Si veda inoltre il paragrafo "Provenienza del bene".

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad **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 Pianoro risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il PSC approvato con D.C.C. N° 30 il 06.07.2011 e secondo il R.U.E. approvato con D.C.C. N° 31 il 06.07.2011 con Variante approvata con D.C.C. n. 18 del 27-05-2020, la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è classificata quale AC_1a "Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità" Art. 38 RUE: *tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato..... Nelle Aree AC_1 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID)*"

Usi ammessi "...gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

- Usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia): residenza, residenza collettiva;

- Usi secondari (non inferiori al 30% della SU dell'unità edilizia): attività ricettive, esercizi commerciali di vicinato, medio-piccole strutture di vendite alimentari.....;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Pianoro, è risultato che per il fabbricato comprendente le unità in oggetto vennero rilasciate:

- licenza prot. P.U.T. n. 2223/1940 rilasciata dal comune di Pianoro il 18/08/1956

- concessione edilizia in sanatoria P.G. n. 9407 del 30/07/1991 e P.U.T. n. 171/1991 rilasciato il 08/01/1992, per cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato posta al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3;

- comunicazione di inizio lavori P.G. 3970 del 24/03/1993 relativa alla particella 812 sub. 3;

- denuncia di inizio attività P.G. n. 10110/06 del 13/06/2006 e P.U.T. n. 97/06 per modifiche all'immissione impianto fognario;

- denuncia di inizio attività P.G. n. 5701/07 del 05/04/2007 e P.U.T. n. 65/07, per adeguamento igienico sanitario dell'ambulatorio medico posto al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3;

- SCIA in sanatoria P.G. 89/2019 Pratica SUAP 390/2019

E' stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità dell'intero edificio Prot. n. 935 del 28/05/1960 e successiva richiesta di abitabilità P.G. n. 2431 del 20/02/1992 per cambio di destinazione d'uso della sola porzione di



fabbricato posta al piano terra (rialzato) particella 812 sub. 3; inoltre è presente abitabilità P.G. 26256 del 24/12/2019 presentata al SUAP (Prot. 2019/12490 Pratica SUAP 390/2019) relativa al Foglio 1 Mappale 812 Sub. 1, 3, 4.

Trattasi di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Nel corso dell'ispezione dell'immobile si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, a tutti i piani.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale, è risultato che le difformità sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria, con una sanzione compresa tra 1.000 € e 5.000 €. *Il Comune si riserva inoltre la facoltà di richiedere la messa in pristino di alcune delle opere in difformità.*

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

Foglio 1 Mappale 812 Sub. 2: Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 16-03-2012 con n. 01777-029773-2012, redatto dal tecnico geom. XXXXXXXX valevole fino al 16-03-2022, confermato da dichiarazione allegata dal tecnico accreditato Ing. XXXXXXXX, numero di accreditamento 05011. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

Foglio 1 Mappale 812 Sub. 7: Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22 giugno 2021, codice identificativo n. 05011-223199-2021 dall'Ing. XXXXXXXXXX, numero di accreditamento 05011, valevole sino al 22 giugno



2031. Nel predetto certificato si attesta che il complesso oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

Foglio 1 Mappale 812 Sub. 8; Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 22 giugno 2021, codice identificativo n. 05011-223279-2021 dall'Ing. XXXXXXX, numero di accreditamento 05011, valevole sino al 22 giugno

2031. Nel predetto certificato si attesta che il complesso oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni in oggetto sono occupati da Sig.ESECUTATO..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Pianoro (Bo) in via Soldati 8 e 10, in fabbricato indipendente, ai piani seminterrato, rialzato e primo.

Si accede alla proprietà da cancello pedonale e carrabile, tramite i quali si raggiungono sia gli accessi alle abitazioni che alle autorimesse. All'esterno del fabbricato è presente un'area cortiliva parzialmente pavimentata, e in parte destinata a giardino.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, con pareti perimetrali costituite da porzioni di muratura faccia a vista e porzioni intonacate di color giallo, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata, solaio di interpiano (presumibilmente) in latero-cemento.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, dove sono alloggiare le autorimesse, i locali tecnici, e le cantine.

Sono presenti due vani scala, comuni agli appartamenti.

Il complesso immobiliare è stato edificato anteriormente al 1967.



Al piano primo sono presenti:

- N. 1 appartamento con accesso da una delle due scale comuni (Sub. 2)
- N. 1 appartamento disposto su due livelli (Piano rialzato e I°P) con accesso da una delle due scale comuni e comunicante tramite scala interna al piano terra (Sub. 7) e attualmente comunicante con l'ambulatorio

Al piano rialzato sono presenti:

- N. 1 appartamento (su due livelli, sopra indicato – Sub. 7)
- N. 1 unità immobiliare ad uso ambulatorio (Sub. 8)

Si precisa che le unità immobiliari disposte al piano rialzato risultano comunicanti tra loro.

Al piano seminterrato sono presenti:

- N. 3 locali ad uso cantina;
- N. 1 locale ad uso lavanderia;
- N. 1 locale ad uso ripostiglio
- N. 1 centrale termica
- N. 2 locali ad uso autorimessa

Appartamento piano terra e primo (Foglio 1 Mappale 812 Sub.7): Trattasi di appartamento su due livelli, con accesso sia al piano terra che al piano primo da una delle scale comuni, e comunicante con l'ambulatorio al piano terra.

Esso presenta al piano rialzato la zona giorno, composta da: disimpegno, studio e soggiorno, cucina e bagno, una camera da letto e due balconi (ai quali si accede dal soggiorno/studio). Al piano primo si trova la zona notte, con il disimpegno, due stanze da letto, due bagni (di cui uno ad uso esclusivo), il guardaroba e due balconi (ai quali si accede da una camera e dal guardaroba).

L'altezza dei locali è di 2,90 m circa al piano rialzato e 2,95 m circa al piano



primo.

Struttura – Finiture

Le finiture dell'unità abitativa (che risultano in ottimo stato) comprendono:

- scala interna in arredo (in legno e acciaio)
- porta d'ingresso costituita da portoncino blindato
- infissi in legno
- sistemi di oscuramento mediante tapparelle avvolgibili
- porte interne in legno;
- pavimenti differenti nei vari ambienti in gres o con parquet
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- i bagni sono completi di tutti i sanitari (tranne quello privato ad uso principale di doccia);
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- cornici delle porte in legno,
- battiscopa in legno
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi ottimi.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;
- impianto di riscaldamento mediante termoarredi/termosifoni,
- impianto di aria condizionata

Appartamento piano primo (Foglio 1 Mappale 812 Sub.2): Trattasi di appartamento posto al piano primo, al quale si accede da una delle due scale comuni.

Esso è costituito da ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno con cucinotto, due



camere e un bagno. Dal soggiorno si accede ad un balcone.

L'altezza dei locali è di 2,95 m circa.

Struttura – Finiture

Le finiture dell'unità abitativa (che risultano in discreto stato) comprendono:

- porta d'ingresso costituita da portoncino
- infissi in legno
- sistemi di oscuramento mediante tapparelle avvolgibili
- porte interne in legno;
- pavimenti differenti in ogni ambiente
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- cornici delle porte in legno,
- battiscopa in ceramica
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;
- impianto di riscaldamento mediante termosifoni,
- impianto di aria condizionata

Unità immobiliare al piano terra (Foglio 1 Mappale 812 Sub.8): trattasi di immobile ad uso ambulatorio, con sala d'attesa, ambulatorio, disimpegno e due bagni.

L'altezza dei locali è di 2,90 m circa.

Struttura – Finiture



Le finiture dell'ambulatorio ed usi ad esso connessi (che risultano in ottimo stato) comprendono:

- porta d'ingresso costituita da portoncino
- infissi in legno
- sistemi di oscuramento mediante tapparelle avvolgibili
- porte interne in legno;
- pavimenti differenti in ogni ambiente
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno sono completi di tutti i sanitari (tranne il bagno di servizio);
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- cornici delle porte in legno,
- battiscopa in legno
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi ottimi

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici e macchinari;
- impianto di riscaldamento mediante termosifoni,
- impianto di aria condizionata

Piano Seminterrato: sono presenti tutti i locali di servizio, la centrale termica, le autorimesse e le cantine.

L'altezza dei locali è di 2,20 m circa in alcuni ambienti e 2,50 m circa in altri.

Struttura – Finiture. Tutto il piano seminterrato risulta privo di finiture (“al grezzo”), a meno delle pareti e dei solai tinteggiati di bianco in alcuni ambienti, tranne i vani scala e la lavanderia che risultano pavimentati.

Le autorimesse, anch'esse prive di finiture, presentano dei portoni in ferro con



apertura ad ante.

Struttura – Finiture (autorimessa). Le autorimesse si presentano in condizioni discrete, il pavimento è in cemento; le pareti e il soffitto risultano tinteggiati.

CONFORMITA' IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e 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

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:

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
Appartamento I°P (sub.2)	77,00	1,00	79,00
Appartamento (sub. 7)	159,00	1,00	164,00
Ambulatorio (sub. 8)	74,00	1,00	74,00
Cantina sub.2	15,00	0,50	41,50
Cantina sub. 5	16,50	0,50	11,80
Cantina sub. 7	10,00	0,50	34,50
Locali accessori (sub. 8)	11,80	0,50	34,40
Autorimessa (sub. 5)	34,50	1,00	34,50
Autorimessa (sub. 6)	34,40	1,00	34,40



Porzione di terreno 48 ca 48 ca

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

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 il valore unitario che segue.

1) Si assume come valore dell'immobile € 810.742,50

Detraendo il 20% circa (€. 160.742,50) per tenere conto della vendita forzata si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DELL'IMMOBILE: €. 650.000,00

(euro seicentocinquantamila/00)

2) Si assume come valore dell'area urbana € 20.000,00

Detraendo il 20% circa (€. 4.000,00) per tenere conto della vendita forzata si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DELL'AREA URBANA: €. 16.000,00

(euro sedicimila/00)

3) VALORE DEL LOTTO UNICO €. 666.000,00

(euro seicentosessantaseimila/00)

* * *



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 affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 20 dicembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elenco immobili
- Elenco subalterni
- Atto di provenienza (successione)
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- Relazione Notarile (copia)
- Dichiarazione non necessita Certificazione APE /n. 2 APE
- Certificato di Destinazione Urbanistica

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)



- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Dichiarazione non necessita Certificazione APE / n. 2 APE

