

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

n.146/24 R.G.Es.

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

LOTTO UNICO

Udienza: 31.03.2025

ore 10:15

- 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 28.06.2024 al n. 30729 del registro generale ed al n. 22938 del registro particolare a favore di **XXXXXX** è stato pignorato il seguente immobile:

Quota di 1/1 di piena proprietà di n. 1 abitazione di tipo economico sita nel comune di Grizzana Morandi;

, al Sig. ESECUTATO.

Tale immobile è identificato nella Nota di trascrizione allegata alla relazione notarile come segue:



Catasto Fabbricati: Comune di Grizzana Morandi

- Foglio 9 – particella 319 – subalterno 1
- Foglio 9 – particella 319 – subalterno 2
- Foglio 9 – particella 319 – subalterno 9

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

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il signor ESECUTATO risulta essere titolare per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Si tratta di un'unità immobiliare al piano seminterrato, con annessa area cortiliva esclusiva, sita in Comune di Grizzana Morandi alla via Carviano 151/n.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

“XXXXXXXX NATO A PALERMO (PA) IL XX-XX-XXXX - C.F. XXXXXXXX”
(PROPRIETÀ 1/1)

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
9	319	2	V. CARVIANO DI		A/3	1	4 vani	206,58
9	319	1	SAVIGNANO n.151/N					
9	319	9						

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE



ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI

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

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.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale del Geom. XXXXX.

L'esecutato risulta in ritardo con le spese condominiali.

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile il 29/01/2025. Nei confronti del condominio, risulta una posizione debitoria complessiva (spese di gestione ordinaria fino al 31/10/2024) di € 7.350,84 relativa all'esecutato; le spese per la gestione ordinaria 2024/2025 ammontano complessivamente a € 784,00.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con beni comuni da più lati, muri perimetrali, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

ESECUTATO NATO a PALERMO (PA) IL XX-XX-XX - C.F. XXXXXXXX*
(PROPRIETÀ 1/1)



* C.F. validato in anagrafe tributaria.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. ESECUTATO in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio ROGANTE in data 29 maggio 2001 (Rep.122552), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 05 giugno 2001 ai nn.24519 Reg. Gen. e 16774 Reg. Part. dal signor XXXXX nato a Bologna l'1 settembre 1971; all'atto appena descritto partecipava la signora XXXXXX nata a Bologna il 09 aprile 1975 che acquistava i restanti diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà;

- Quanto ai diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà, in virtù di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, emesso dal Tribunale Civile di Bologna in data 27 maggio 2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 12 giugno 2003 ai nn.28461 Reg. Gen. e 18388 Reg. Part. dalla signora XXXXXXXX nata a Bologna il 09 aprile 1975.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Il sig. ESECUTATO, al momento dell'acquisizione di $\frac{1}{2}$ del bene dichiara di essere dichiara di essere celibe; mentre nel momento dell'acquisizione della restante parte del bene risulta essere separato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 09.07.2024, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

➤ **Ipoteca volontaria in rinnovazione**, concessa a garanzia di mutuo, rogata al Notaio XXXXXXXX in data 29 maggio 2001 (Rep.122553), originariamente



iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 05 giugno 2001 ai nn.24520 Reg. Gen. e 4869 Reg. Part., successivamente rinnovata in data 20 maggio 2021 ai nn.26611 Reg. Gen. e 4516 Reg. Part. in favore di XXXXXXXX con sede in Bologna e nei confronti dei signori ESECUTATO nato a Palermo il 05 aprile XXXX per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'urbano oggetto della presente certificazione e XXXXXXXX nata a Bologna il 09 aprile XXXX (per la proprietà senza indicazione di quote), per la complessiva somma di €.123.949,66 (mutuo di €.61.974,83);

➤ **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo, emessa dal Servizio Riscossioni Tributi Provincia di Bologna il 04 marzo 2004, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna l'11 marzo 2004 ai nn.11832 Reg. Gen. e 2653 Reg. Part. in favore di XXXXXXXX con sede in Napoli e nei confronti del signor ESECUTATO nato a Palermo il 05 aprile XXXX, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'urbano oggetto della presente certificazione, per la complessiva somma di €.30.259,84 (capitale di €.15.129,92);

➤ **Pignoramento esattoriale** notificato dall'XXXXXX Spa il 06 febbraio 2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 09 febbraio 2009 ai nn.8422 Reg. Gen. e 3679 Reg. Part. in favore di XXXXXXXX con sede in Napoli e nei confronti del signor ESECUTATO nato a Palermo il 05 aprile XXXX, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'urbano oggetto della presente certificazione;

➤ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Vergato il 14 febbraio 2014, iscritta presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Bologna il 31 marzo 2014 ai nn.10441 Reg. Gen. e 1616 Reg. Part. in favore di XXXXX con sede in Grizzana Morandi e nei confronti del signor ESECUTATO nato a Palermo il 05 aprile XXXX, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, relativamente all'urbano oggetto della presente certificazione, per la complessiva somma di €.4.500,00 (capitale di €.1.948,85);
➤ **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Bologna il 28 maggio 2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 28 giugno 2024 ai nn.30729 Reg. Gen. e 22938 Reg. Part. in favore di XXXXX con sede in Milano e nei confronti del signor ESECUTATO nato a Palermo il 05 aprile XXXX, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà sul cespite oggetto della presente certificazione.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.

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 Grizzana Morandi risulta quanto segue.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza Edilizia in data 7 aprile 1974 Prot. n. 1532 C.E. 65
- variante in corso d'opera in data 29 aprile 1982 Prot. n. 5508 C.E. 65bis.



variante in corso d'opera in data 22 giugno 1985 Prot. n. 1969 C.E. 65tris.

variante in corso d'opera in data 22 maggio 1986 Prot. n. 7260 C.E. 65/4°
(non relativa all'unità in oggetto).

Trattasi di fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967.

Nel corso dell'ispezione dell'immobile si è verificata la mancanza di conformità rispetto allo stato legittimo.

Le principali difformità riguardano la modifica delle aperture interne.

Inoltre la scala esterna non compare nell'ultimo titolo edilizio, sembrerebbe per mero errore grafico.

Le opere in difformità sono sanabili mediante presentazione di pratica in sanatoria con versamento di sanzione.

Inoltre è presente una tettoia esterna abusiva; sarà necessario procedere con la rimozione della stessa.

Si stimano dei costi complessivi per la regolarizzazione inferiori a € 10.000,00.

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

L'immobile non presenta abitabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 17 febbraio 2025, codice identificativo n. 07745-663586-2025 dall'Ing. XXXXX, numero di accreditamento 07745, valevole sino al 17 febbraio 2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE



I beni in oggetto risultano occupati dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Grizzana Morandi (BO) in via Carviano di Savignano n. 151/N.

Si tratta di una porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano parzialmente interrato, con annessa area cortiliva.

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, con pareti perimetrali costituite da muratura intonacata, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata.

Si accede all'unità immobiliare da un accesso privato.

E' presente un cortile recintato dal quale si accede all'abitazione.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo oggetto della stima è costituita da una zona giorno con cucina, camera, disimpegno, due stanze ripostiglio con vano e bagno.

Struttura - Finiture (Abitazione) Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche fatiscenti con struttura portante in muratura (e c.a.) e solai di piano presumibilmente laterocementizi. L'altezza interna è di m 2,95 circa. Le finiture dell'unità abitativa (che risultano **fatiscenti**) comprendono:

- infissi in legno
- pavimenti in gres
- la cucina presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- sono presenti numerose tracce di umidità e scrostamento intonaco.



L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;
- sistema di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni

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	88,00	1,00	88,00
			88,00

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



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

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.

Unità immobiliare mq. 88,00 x €/mq 350,00 = € 30.800,00

Si assume come valore dell'immobile € 31.000,00

Detraendo il 20% circa (€ 7.000,00) per tenere conto della vendita forzata si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 24.000,00

(euro ventiquattromila/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 21 febbraio 2025

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
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- APE

