

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 4/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 06.10.2025</u>
	...	<u>Ore 9:30</u>
	(Avv. ...)	
	Contro	
	...	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto convocava il Per. Ind. ...	
	iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati delle	
	Province di Bologna e Ferrara al n. ..., con studio in Bologna (BO) Via	
	Giuseppe Dozza n. 3, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza	
	dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione	
	Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando	
	immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).	
	2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta	
	individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la	
	corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati	
	nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente	
	risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali	
	rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione	

da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti

l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **San Benedetto Val di Sambro**, l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi 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 DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

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, il sottoscritto 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 DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 10 in data 10/01/2025, Reg. Gen. n. 1135 e Reg. Part. n. 847, è stata pignorata al **Sig. ...**

la piena proprietà, dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di **San Benedetto Val di Sambro**:

- Foglio 16, Particella 428, Subalterno 6, Categoria A/3, Consistenza

5,5 vani, via Roma n. 15.

Il tutto a favore di ... (C.F. ...)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano primo, costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto da due persone, bagno e balcone al quale si accede sia dal soggiorno che da una delle due camere da letto.

Gli immobili sono siti nel Comune di **San Benedetto Val di Sambro**, in **via Roma n. 15** per una superficie commerciale dell'abitazione di circa mq **119 mq**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di **San Benedetto Val di Sambro** beni intestati a:

- ... (C.F. ...) nato a **Foggia (FG)** il **01/09/1989** – proprietà per **1/1** ;

Catasto Fabbricati del Comune di **San Benedetto Val di Sambro**:

- Foglio **16**, Particella **428**, subalterno **6**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **124 mq** – totale escluse aree scoperte **119 mq**, **via Roma**, piano **1**, RC € **244,28**;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio ad eccezione di alcune difformità di seguito meglio elencate e che comunque non influiscono né sulla consistenza né sulla rendita catastale:

- nella planimetria catastale prot. n. 94 del 09/08/1967 non risulta rappresentata correttamente l'apertura di collegamento tra soggiorno e cucina poiché non è rappresentata la porzione di parete alta 100 cm.
- Il numero civico (15) non risulta indicato negli identificativi catastali come risulta anche nella visura catastale estratta dal Catasto Fabbricati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni.

È compreso nel valore degli immobili, il valore dei beni mobili e dei materiali di rifiuto presenti all'interno dei medesimi. È comunque a carico dell'aggiudicatario degli stessi, la gestione, la mobilitazione e lo smaltimento degli stessi beni mobili e/o rifiuti rimasti all'interno dei beni oggetto di stima.

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. ... (C.F. ...) nato a **Foggia (FG)** il **01/09/1989** – **proprietà per 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Nel ventennio preso in esame e alla data del 19/03/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- all'esecutato ... cui è pervenuto per acquisto da ... con atto di compravendita ricevuto dal Notaio ... di Monzuno in data 26 marzo 2012 Repertorio n. 17066 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio in data 02 aprile 2012 al n. 9230 del Registro Particolare;
 - a ... per acquisto da ... per la quota di 2/4 (due quarti), ... e ... per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuna, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio ... di Bologna in data 14 aprile 2007 Repertorio n. 5855 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio in data 27 aprile 2007 al n. 14954 del Registro Particolare;
 - a ... e ... la quota venduta pervenne per successione ab intestato da ... che era nato a San Benedetto Val di Sambro (BO) il 24 maggio 1923 e deceduto il 24 settembre 2005, Dichiarazione di Successione n. 26 volume 306, registrata a Bologna il 23 novembre 2005 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio in data 27 dicembre 2005 al n. 44925 del Registro Particolare (accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio in data 27 aprile 2007 al n. 14955 del Registro Particolare).
- Con riferimento all'acquisto della proprietà da parte di ... l'unico atto potenzialmente riferito al bene in oggetto risulta essere l'atto ricevuto

dal Notaio ... di Bologna in data 12 marzo 1965, Repertorio n. 56413/16812, trascritto in data 3 aprile 1965 al n. 4022 del Registro Particolare, ancorché in tale atto il civico indicato è il numero 9 e la descrizione catastale è la seguente: "porzione di casa per civile abitazione in San Benedetto val Sambro, via Roma n. 9 distinta al NCU al foglio 16, numeri: 403-310/3 - categoria A/5 - classe 3 - vani 6,5 - Rendita Lire 377".

In ogni caso si segnala che l'acquisto in oggetto è stato effettuato dal solo ..., per la piena proprietà del bene in epoca evidentemente anteriore al 1975 e non risulta alcun atto di trasferimento a favore del coniuge signora ... né alcun atto di eventuale assoggettamento al regime della comunione legale dei beni eventualmente corrente con il coniuge.

Più in generale non risulta alcuna trascrizione di acquisti immobiliari da parte della signora ..., con riferimento alla quale quindi non è possibile certificare la continuità delle trascrizioni fino ad un titolo anteriore al ventennio, rispetto al bene in oggetto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'atto di provenienza si evince che l'esecutato dichiarava di essere celibe al momento dell'acquisto del bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna Territorio in data 10 gennaio 2025 al n. 847 del Registro

Particolare ad istanza di "...", con sede in Monghidoro (BO), codice fiscale ...; nei confronti di: ..., nato a Foggia il giorno 1 settembre 1989, codice fiscale ...; piena proprietà di appartamento sito nel Comune di San Benedetto Val Sambro (BO), via Roma, e censito al catasto fabbricati di detto Comune come segue Foglio 16 particella 428 sub. 6, Via Roma, piano 1, Z.C. 1, categoria A/3.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Titoli Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di **San Benedetto Val di Sambro**:

- Licenza di Costruzione prot. n. 440 del 23/03/1967 – domanda prot. n. 1080 - rilasciata in data 07/04/1967 per *“l'ampliamento di un fabbricato in via S. Benedetto Val di Sambro, Capoluogo, da adibirsi ad uso civile abitazione”*.
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 4073 del 06/12/1967, rilasciata in data 19/12/1967, visti i riferimenti del Tecnico Comunale in data 15/12/1967 e dell'Ufficiale sanitario in data 18/12/1967.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 217/2014 prot. n. 1182 del 07/02/2014 relativa alla *“prescrizione abusi edilizi minori ai sensi dell'art. 142 del vigente regolamento edilizio realizzati da oltre un decennio...(omissis)...”*

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia

risulta conforme allo stato legittimo corrispondente agli elaborati grafici

allegati alla Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 217/2014 prot.

n. 1182 del 07/02/2014.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica

registrato in data 18/09/2025, codice identificativo ...-736934-2025 dal Per.

Ind. ..., numero di accreditamento ..., valevole fino al giorno 18/09/2035.

Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è

posto in Classe Energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato in

qualità di ospiti dello stesso.

Non esiste alcun contratto di locazione ad uso abitativo o di

comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da porzione di

fabbricato ad uso civile abitazione. L'appartamento si trova al piano primo

dello stabile ed è costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno due

camere da letto da due persone ed un bagno; a completare l'appartamento è

presente anche un balcone a cui vi si accede sia dal soggiorno che da una

delle due camere da letto.

L'edificio è stato edificato con struttura in pietra naturale e muratura

portante, solai in latero-cemento, il tetto a falde è in latero-cemento e manto

di copertura in tegole di laterizio.

Il condominio è composto da due corpi di fabbrica composti da un livello seminterrato e da tre livelli fuori terra, l'accesso all'abitazione in oggetto avviene dal vano scale comune del civico 15 di via Roma.

Il grado delle finiture dell'abitazione è coevo all'edificazione del fabbricato:

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiati di colore bianco per quanto riguarda cucina, ripostiglio disimpegno e bagno.
- Pareti interne ad intonaco civile di colore rosa e giallo pastello con finitura spatolata per quanto riguarda il soggiorno e le camere da letto.
- Soffitti ad intonaco civile tinteggiati di colore bianco; è presente un controsoffitto nel soggiorno la cui altezza rispetta comunque la normativa igienico sanitaria vigente.
- Pavimenti in mattonelle di graniglia ad eccezione del bagno nel quale il pavimento è in piastrelle di ceramica.
- Rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità chiara, per 2,00 m di altezza circa nel bagno; rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità chiara, per 2,00 m di altezza circa in cucina.
- Porte interne in legno tamburato tinta marrone e ferramenta color ottone.
- Serramenti delle finestre e portefinestre in legno con vetro singolo.
- Parapetto del balcone in metallo colore grigio.
- Oscuranti a tapparella in pvc colore grigio chiaro.
- Bancali, soglie e cornici delle finestre e delle portefinestre in pietra.
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria

monocomando.

- Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori in ghisa.
- Impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria di tipo autonomo.
- Impianto elettrico sottotraccia a norma al momento della costruzione del fabbricato.

Lo stato di manutenzione è buono.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti in quanto all'epoca della realizzazione non era un documento obbligatorio.

Non potendo verificare le modifiche eseguite posteriormente si considerano non a norma, 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobile</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
<u>Appartamento</u>	100 %	113,80 ca
<u>Balcone</u>	30 %	14,55 ca

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso civile abitazione.

Gli immobili sono siti nel Comune di **San Benedetto Val di Sambro**, in **Via Roma, 15**.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli eventuali costi di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore a metro quadro dell'abitazione considerato è di **€/mq 800,00**.

<i>Immobile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione</u>	118,17	94.536,00 €
Valore Totale		94.536,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		94.500,00 €

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA **€ 80.000,00**

(Euro ottantamila/00).

* * *

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

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 18 settembre 2025

Per. Ind. ...

Allegati:

- Allegato A (senza nomi).

Consultazione al Catasto Fabbricati Provincia di Bologna - Comune di **San**

Benedetto Val di Sambro di:

- N. 1 Visure catastali per immobile.
- N. 1 Estratto di Mappa.
- N. 1 Elaborato Planimetrico dimostrazione subalterni (stralcio pag. 3)
- N. 1 Planimetrie Catastali.

- Precedenti edilizi.
- Planimetria rilievo dello stato di fatto.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Relazione Notarile (copia).
- Attestato di prestazione energetica

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di prestazione energetica (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)