

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 204/24**

R.G. ESEC.

Promosso da:

**Udienza 29-09-2025**

**Creditore procedente**

**Ore 12.00**

contro

**Esecutato**

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento trascritto il 18/09/2024 al n. 31929 di formalità, Unep presso Tribunale di Bologna del 29/07/2024 rep. n. 5890, è stata pignorata al debitore esecutato il sig. --- --- ---- ---- , l'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) Via dei Dei snc, i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Fg 59, mapp. 332, sub. 1 graffata alla particella 333; P.T., cat A.7. Classe 2 di vani 4,5, rendita 395,09;
- Fg 59, mapp. 332, sub. 5 p. S1, cat C/6, classe 2 di mq. 53, rendita euro 224,45;

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Terreno del Comune di San Benedetto Val di Sambro (Bo) Via dei Dei snc, i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Fg 59, particella 418, bosco ceduo, classe 2, Ha. 00.06.79, r.d. Euro 0,46;

r.a. 0,21.

All'ingresso degli immobili sulla strada è presente la numerazione civica del comune indicando l'immobile situato in Via Degli Dei n. 25.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di unità immobiliare costituita da porzione di villetta bifamiliare ad uso residenziale, sita in Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Pian del Voglio località Valserena via Degli Dei n. 25 (la via degli Dei corrisponde alla Strada Provinciale n. 79), costituita da:

- a) un appartamento al piano rialzato, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno.
- b) un vano a uso autorimessa al piano terreno da destinare a servizio della porzione sopra descritta, quale sua pertinenza.
- c) una porzione di area cortiliva adiacente, in proprietà esclusiva, di superficie inferiore a 5.000 mq.

Superficie commerciale rilevata in pianta dell'appartamento mq. 72 circa, terrazza 13 mq. ca, area cortiliva 679 mq ca (superficie commerciale ragguagliata 144 mq. circa). Autorimessa sup. commerciale 53 mq ca..

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), i beni immobili pignorati risultano così identificati:

- Fg 59, mapp. 332, sub. 1 graffata alla particella 333; P.T., cat A.7. Classe 2 di vani 4,5 , rendita 395,09 ; totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq.
- Fg 59, mapp. 332, sub. 5 p. S1, cat C/6, classe 2 di mq. 53, rendita euro 224,45.

Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Terreni del Comune di San

Benedetto Val di Sambro (BO), i beni immobili pignorati risultano così

identificati:

- Fg 59, particella 418, bosco ceduo, classe 2, Ha. 00.06.79, r.d. Euro 0,46; r.a. 0,21.

Nella mappa del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) del Comune di San

Benedetto val di Sambro (Bo) il suolo sul quale insiste l'edificio è individuato

al fg. 59 col mappale 419 di are 1,54, mentre la porzione di area esclusiva

figura contraddistinta al detto foglio col mappale 418 di are 6,79.

Si rileva mancata corrispondenza del numero di mappale degli immobili al

catasto fabbricati con il numero presente nella mappa catastale (nuovo catasto

terreni).

La particella n 333 graffata al mappale 332 risulta corrispondere ed essere lo

stesso bene identificato al terreno fg 59 mapp 418 ma censita al catasto

fabbricati con numerazione differente, tale bene risulta essere area cortiliva

di pertinenza di superficie inferiore a 5.000 mq.

**La planimetria di rilievo NON corrisponde a quanto reperito dal tecnico**

**scrivente presso l'Agenzia del Territorio.**

Il confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del

Territorio con il rilievo eseguito dallo scrivente presenta alcune difformità,

nel dettaglio:

- E' presente tramezzo nel locale autorimessa non indicato in planimetria;
- Non sono presenti tramezzi al piano interrato indicati in planimetria;
- Destinazioni d'uso rilevata al piano interrata diversa da visura;
- Posizione porta differente al piano rialzato.

*Tali difformità sono da sanare totalmente a carico e a cura*

*dell'aggiudicatario*, attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua

pratica catastale da depositarsi presso l' Agenzia del Territorio di competenza.

In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a

pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo per tale pratica é

approssimativamente di circa 500,00 € (con la precisazione che detto importo

é variabile considerata l'attuale abolizione del tariffario professionale) esclusi

i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa previdenziale

ed eventuale iva di legge.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

I dati catastali corrispondono al rilevato.

**I beni rilevati corrispondono a quanto identificato dalla Agenzia del**

**Territorio.**

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

**Parti comuni:** proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi

del fabbricato da ritenersi comuni per legge, destinazione o titolo ed, in

particolare, di quelli che risultano meglio indicati meglio nei rogiti di

provenienza.

**Servitù attive e passive - patti:** se e come esistenti e aventi ragione legale di

esistere, con la proporzionale quota di comproprietà su spazi, servizi e

impianti comuni, e con tutti i diritti, gli oneri e gli obblighi previsti nei rogiti

di provenienza.

#### **VINCOLI E ONERI**

All'attualità non risultano vincoli ed oneri pendenti in atto.

#### **CONFINI**

Il tutto confinante con ragioni -----, strada, beni -----, salvo altri.

### PROPRIETÀ

Piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

### PROVENIENZA DEL BENE

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. --- --- --- --- Notaio in  
Bologna del 21/01/1997, rep. n. 15709, trascritto presso l'Agenzia del  
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 19/02/1997 al n.  
4472 di formalità, a favore di ---- ---- ---- ---- nato a Copparo il 12/02/1938  
per la piena proprietà, contro ---- ---- ---- e --- ---- ----, per la quota di ½  
ciascuno della piena proprietà.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli; **Nessuna.**
- Convenzioni matrim. e provvedimento assegnazione casa coniugale;  
**Nessuno.**
- Atti di asservimento urbanistico; **Nessuno.**
- Altre limitazioni d'uso; **Nessuna.**

Sull'immobile oggetto di stima, gravano vincoli ed oneri giuridici che  
saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA** nn 2646 del 15/05/2012 ---- ---- ---- ----  
--, ---- ----. **contro** sig ---- ---- ----, debitore non datore ---- ----.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** nn 6163 del 20/06/2022 a favore di ---- ----  
- ---- ----, sig ---- ----.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** n. 17831 del 22/05/2024 a  
favore di ---- ---- ---- ---- **contro** sig -- ---- ---- Presso Tribunale di  
Bologna del 06/03/2024 rep. 1868.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** n. 31929 del 18/09/2024 a favore di --- --- --- --- ---contro sig --- --- --- ---presso Tribunale di Bologna del 06/03/2024 rep. 5890.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### REGOLARITA' EDILIZIA

- Immobile **edificato** post 1 settembre 1967;
- Concessione edilizia rilasciata dal comune di San Benedetto Val di Sambro (Bo) n. 607, domanda n. 2449 del 03/08/1968, rilascio del 12/08/1968. Licenza di costruzione di una villetta in località di Valserena da adibirsi ad uso civile abitazione.
- Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 4839 del 31/10/1974, rilasciata il 14/11/1974.
- Concessione di Costruzione n. 6709/2000 domanda prot. n. 5039 del 13/06/2000, rilascio del 16/08/2000 “Lavori per utilizzazione completa del piano terra in villetta bifamiliare”.
- D.i.a. n 858 domanda prot n. 1756 del 26/02/2003 rilasciata il 01/03/2003. Comunicazione di inizio attività dei lavori per utilizzazione completa del piano terra in villetta bifamiliare. Variante in corso d’opera alla Concessione n. 6709/2000.

#### **Il raffronto tra l’ultimo stato autorizzato e il rilevato per quanto concerne**

#### **l’unità immobiliare presenta difformità:**

- Porta in diversa posizione;
- Spalletta di diversa lunghezza;
- Tramezzi differenti al piano interrato;

○ Locale non abitabile sottotetto non indicato nel titolo edilizio.

○ Destinazioni d'uso dei locali al piano interrato differente dall'uso licenziato, i locali autorimessa e legnaia sono stati adibiti ad abitazione principale, il locale lavanderia viene rilevato come locale bagno; sono rilevati pavimentazione idoneo all'uso abitativo, porta finestra con vetrata non idonea al passaggio di una autovettura, predisposizione attacchi nel locale adiacente per creazione locale cucina, posa di sanitari e piatto doccia, inoltre sono stati posati terminali per il riscaldamento.

**Tali difformità sono da sanare a carico e a cura dell'aggiudicatario.** Per le difformità rilevate è possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione mediante apposita pratica autorizzativa a cura di professionista abilitato mediante il pagamento di eventuali sanzioni amministrative come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per l'espletamento di tale pratica é di circa 1.000,00 € (euro) esclusi i diritti di segreteria e altri diritti, eventuali bolli, spese tecniche (variabili da tecnico a tecnico stabilite al momento del conferimento dell'incarico), esclusa eventuale iva di legge oltre alle citate eventuali sanzioni e oneri comunali.

Per quanta riguarda il diverso uso dei locali al piano interrato é possibile, ove ve ne siano i presupposti il ripristino della destinazione d'uso autorizzata mediante la rimozione degli elementi costruttivi e gli impianti deputati alla presenza continuativa di persone (eliminazione radiatori e sanitari etc..). In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per

l'espletamento di tali opere é di circa 4.000,00 € (euro).

Gli importi stimati per l'ottenimento della legittimità edilizia sono valutati a corpo e meramente indicativi, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

*Per quanto riguarda le difformità suddette presenti nell'immobile rimane ferma l'applicazione di ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione dell'attività edilizia, urbanistica e della disciplina di settore.*

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile comune di San Benedetto Val di Sambro (Bo) Fg 59, mapp. 332, sub. 1 appartamento al piano rialzato sarà dotato di Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 29/07/2025, cl G, Ep = 397,75 Kwh/mq anno.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è libero ma nella disponibilità dell'esecutato. **Libero al decreto di trasferimento.**

#### DESCRIZIONE DEL BENE

La zona dove sono situati gli immobili oggetto di relazione si trova a circa 900 mt di altitudine, ben collegata, zona tranquilla e panoramica, a pochi km dal casello autostradale.

L'immobile pignorato oggetto di stima consiste in una porzione di villetta bifamiliare ad uso abitativo, trattasi di porzione costituita da:

d) un appartamento al piano rialzato, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno.

e) un vano a uso autorimessa al piano terreno da destinare a servizio della porzione sopra descritta, quale sua pertinenza.

f) una porzione di area cortiliva adiacente, in proprietà esclusiva, di superficie inferiore a 5.000 mq.

La struttura portante è in muratura, il paramento esterno è con intonaco del tipo arriciato di colore bianco dotata rivestimento esterno in pietra al piano interrato. I solai sono in latero-cemento, il tetto é a falde inclinate in latero-cemento con pannello in legno interno, copertura in tegole portoghesi. In generale la parte esterna dell'edificio si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Sommariamente le finiture sono costituite da:

- Pareti interne con perlinato in legno o intonacate tinteggiate colore bianco;
- Pavimenti: ceramica/cotto piastrelle quadrate rosso scuro posate con fughe;
- Rivestimenti: nel bagno mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 240 cm c.a., rivestimento in ceramica colorata nella parete attrezzata della cucina e fino a 200 cm c.a.;
- Finestre e portefinestre con telaio in legno vetro camera, scuri in legno;
- Porte interne in legno;
- Il bagno é dotato di sanitari in ceramica con rubinetti e miscelatore monocomando, con doccia;
- Alimentazione idrica da acquedotto;
- Porta di ingresso: porta finestra in legno con vetrate;
- Impianto elettrico. Esistente ma non funzionante, in nicchia sul confine con la strada sono presenti i contatori elettrici delle due unità della villetta bifamiliare;
- Impianto termico e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a camera stagna a alimentato con bombola gpl (impianto di riscaldamento unico presente anche al piano interrato);

○ Terminali di riscaldamento: a convezione naturale del tipo radiatori a piastre in ghisa, valvole on-off;

○ Camino in pietra e legno in soggiorno, di ampie dimensioni, caricamento manuale.

○ L'appartamento presenta un'altezza netta interna variabile;

○ E' presente sottotetto non abitabile di limitata altezza, sopra una camera e nel disimpegno, accesso con botola presente nel cucinotto.

#### PIANO INTERRATO

○ Il locale a destinazione autorimessa è suddiviso in locale garage nella parte anteriore, poi sono presenti legnaia, due disimpegni e un locale lavanderia;

○ Pavimenti: ceramica/cotto piastrelle quadrate colore chiaro posate con fughe;

○ Finestre in legno doppio vetro con scuri;

○ Terminali di riscaldamento in ghisa a parete;

○ Rivestimento in bagno h=2,00 mt;

○ Sono presenti sanitari e piatto doccia;

○ Pareti legnaia con intercapedine e pannelli in legno, soffitto in legno;

○ Finestre sugli scannafossi telaio in metallo con vetro camera.

#### PARTE ESTERNA

○ Cancelli esterni in ferro;

○ Pavimento in autobloccanti nel giardino;

○ Marciapiede in pietra opus incertum;

○ Scale in cemento e ceramica;

○ Parapetto terrazza in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione interni sono da considerarsi  
“buone”.

Danni o difetti rilevati: nelle pareti presenza di umidità di risalita al piano interrato, alcuni scuri e infissi usurati dal tempo, alcuni gradini della scala risultano sconnessi, parete esterna colpita da umidità e degrado dell'intonaco probabilmente a causa del lungo periodo di tempo in cui l'abitazione non viene riscaldata, essa da informazioni da terzi risulta abitata e utilizzata solo nel periodo estivo.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Sebbene sia stato possibile reperire presso l'UT comunale la certificazione di conformità di tutti gli impianti ai sensi legge 46/90 a costruzione terminata. Visto il tempo trascorso e le eventuali modifiche agli impianti esistenti nonché le successive modifiche normative, l'aggiudicatario ai sensi del DM 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 superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR 23.03.1998 in base al quale la sup. calcolata è la seguente:

Destinazione	Sup. mq.	Coeff. Sup.	Sup. Comm. Mq.
Appartamento	72	1	72
Terrazza	13	0,30	4
Area cortiliva 679 mq ca (fonte rogito)		0,1*	68
Sup. commerciale Totale ragguagliata			144

Autorimessa/legnaia

53

\* fino alla superficie dei vani principale, oltre si calcola lo 2% per le superfici eccedenti tale limite.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro località Pian del Voglio località Val Serena via Degli Dei n. 25 (La strada "via degli Dei" corrisponde alla Strada Provinciale n. 79), costituita da appartamento al piano rialzato (civico n. 25A) compresa locale autorimessa al piano interrato, nonchè area cortiliva di pertinenza.

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili aventi le stesse caratteristiche a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso (mediocre, normale, ottimo) e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione in condizione ordinarie di mercato. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio*).

### VALUTAZIONE DEL BENE

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato una riduzione percentuale di circa il 30%.

Lo scrivente ha effettuato le opportune ricerche di mercato, acquisendo dati per la fascia geografica di riferimento che hanno condotto ad individuare nel valore commerciale medio per ville e villini tra 900 e 1.300 €/mq in condizioni normali, e per box tra 450 e 650 €/mq in condizioni normali (fonte OMI Agenzia del Territorio anno 2024 secondo semestre).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona che induce il sottoscritto a ridurre la valutazione indicata dalla agenzia del territorio, ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene oggetto di procedura Esecutiva.

Abitazione e Area cortiliva	€.	134.000,00;
-----------------------------	----	-------------

Autorimessa	€.	23.000,00;
-------------	----	------------

Totale	€.	157.000,00;
--------	----	-------------

Percentuale di abbattimento circa 30%	€.	47.000,00;
---------------------------------------	----	------------

**Valore base d'asta dei beni soggetti a procedura esecutiva:**

**€. 110.000,00 (centodiecimila/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

BOLOGNA 19 agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Corazza



**Allegati:**

- Visure storiche catastali;
- n. 1 estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Raccolta fotografie;
- Atto di provenienza;
- Concessione edilizia di costruzione n 607/1968;

Autorizzazione di abitabilità

Concessione di costruzione n. 6709/2000;

Dia in variante. n. 858