

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 66/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27/10/2025

La 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 Monghidoro (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

Ore 10:30

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI



- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei



partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, 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 percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/03/2025 all'art. 8437 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro (BO):

- Foglio 31 Mappale 703 Sub -, Nat. D7 (fabbricati costruiti per



esigenze industriali)

e a quota di 1/6 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO):

- Foglio 31 Mappale 649 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 19 are 34 centiare.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di capannone artigianale composto al p. terra da ingresso comune, deposito costituito da ampio vano a doppio volume, antibagno e due bagni, ufficio, rip. di ca. 331 mq commerciali; ed abitazione costituita al p. terra da dis. con scala ed al p. primo soggiorno con angolo cottura, dis e camera di ca. 52 mq commerciali; con due corti esclusive di complessivi 220 mq ca. oltre a quota di 1/6 di area cortiliva di 934 mq, destinata a strada di lottizzazione; il tutto, ad eccezione del deposito, allo stato di grezzo avanzato privo di impianti, sita in Via Idice n. 27/2 in Comune di Monghidoro (BO) località Lamazze.

Classe energetica "G" = EP_{gl, nren} 253,59 kWh/m²/anno.

La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro (BO):



o Foglio 31 Particella 703 - ZC 1 - Cat. D/7 -, Classe -, Cnsistenza - , Sup. catastale -, Rendita: Euro 1.922,70, Indirizzo: Via Ramazze SNC piano T-1

e Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO)

o Foglio 31 Particella 649 – Qualità: SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie: 09 are 34 centiare, Deduz. BA2A, Reddito: dominicale Euro 3,40, agrario Euro 7,99.

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 prot. n. TT398309/2025 del 16/06/2025) **non sono conformi per il capannone di cui al Mappale 703** quanto alla necessità di costituire un subalterno autonomo per l'appartamento al p. primo e difformità nelle partizioni interne e **per il terreno di cui al Mappale 649** quanto alla persistenza nell'intestazione di Genuini Bianca (non più proprietaria); **la planimetria del Mappale 18** (planimetria prot. n. T148482 del 16/06/2025) **non è conforme** quanto alla necessità di costituire un subalterno autonomo per l'appartamento al p. primo. **Andrà presentato DOCFA per frazionamento a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Si precisa che non è stato pignorato al Catasto Terreni il Mappale 393

(terreno agricolo) intestato alla società esecutava per la quota di 1/6



PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto in oggetto è trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, con tutti i relativi impianti, usi, comunioni, servitù se e come esistono ed in particolare con la servitù di passaggio esistente a favore dei beni in oggetto a carico dei Mappali 230 - 231 e 238 che permette l'accesso dalla strada provinciale come risulta dalla scrittura privata autenticata rep. n. 50297/5374, regolarmente trascritta.

Condizioni e servitù come indicate e richiamate nei titoli di provenienza, di cui gli ultimi si allegano, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parti integranti del presente atto.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

Convenzione Edilizia con il Comune di Monghidoro a firma notaio Bruno Alvisi rep. 353377 del 28/07/1999, registrato a Bologna il 06/08/1999 al n. 1181 e trascritto a Bologna il 06/08/1999 all'art. 20007.

CONFINI

In confine nel loro complesso con Mappale 674 e 702 del Foglio 31, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

Per il Mappale 703: **la società debitrice è proprietaria per intero .**

Per il Mappale 649: **la società debitrice è proprietaria per 1/6.**

PROVENIENZA DEI BENI



Atto di compravendita in data 02/08/1998 rep. n. 332661/5924. Regolarmente registrato e trascritto. Viene venduto appezzamento di terreno edificabile Foglio 31 Mappale 652 (ora 703) per la piena proprietà ed Mappale 649 per la quota di 1/6.

Atto di compravendita in data 02/08/1998 rep. n. 332663/5925. Regolarmente registrato e trascritto. Viene venduto appezzamento di terreno edificabile Foglio 31 Mappale 393 per la quota di 1/6.

Atto di compravendita in data 20/01/2002 rep. n. 6787/5975. Regolarmente registrato e trascritto. Viene venduto appezzamento di terreno edificabile Foglio 31 Mappale 675 per la piena proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 18/03/2025, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

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

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 18/09/2013 al n. 4827. Gravante inter alia i beni in oggetto.
- Annotamento di restrizioni di beni, riguardanti immobili diversi da quelli in oggetto, iscritte a Bologna in data 04/07/2022 al n. 3339 ed in data 17/04/2024 al n. 2025
- Ipoteca legale con atto iscritto a Bologna in data 04/06/2018 al n. 4350. Gravante inter alia i beni in oggetto.



- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 13/03/2025 all'art. 8437. Gravante i beni in oggetto.

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

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un terreno edificabile.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio ad uso residenziale, la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967, agli atti del Comune di Monghidoro (BO) sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- Convenzione Edilizia per attuazione di Piano Particolareggiato di Edilizia Privata a firma notaio Bruno Alvisi rep. 353377 del 28/07/1999, registrato a Bologna il 06/08/1999 al n. 1181 e trascritto a Bologna il 06/08/1999 all'art. 20007.
- C.E. P.G. 3865/98 n. 991 rilasciata il 06/08/1999 (opere di urbanizzazione primaria)
- C.E. P.G. 6430/98 n. 1009 rilasciata il 18/10/1999 (costruzione nuovo fabbricato ad uso magazzini ed officine)
- A.E. in Sanatoria P.G. 3383/09/C.ST. PUT n. 101 rilasciata il



26/06/2009 (realizzazione appartamento all'interno di fabbricato ad uso artigianale)

Il confronto fra il titolo legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie quanto al tamponamento del varco di collegamento al p. terra tra l'ufficio e l'antibagno ed alla mancata realizzazione delle pareti a definizione dell'ingresso, dis. ed ufficio. Inoltre le finiture, ad eccezione del deposito, sono allo stato di grezzo avanzato ed andranno completate.

La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio è dotato di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 26/09/2025 e valido fino al 26/09/2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "G" = $EP_{gl, nren} 253,59 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni sono occupati dalla società debitrice.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso artigianale è raggiungibile dalla Via Idice, in località Lamazze, per mezzo di tratto stradale di altra proprietà gravato di servitù di passaggio.

Il fabbricato è isolato sull'area di pertinenza e composto da 4 unità.

Le porzioni a destinazione artigianale con giacitura piana insistono sulle relative corti esclusive ed intorno a tutto l'edificio corre strada di lottizzazione asfaltata di proprietà per 1/6 della società esecutata.



L'accesso carraio al lotto non è dotato di cancello, così come lungo il perimetro dello stesso non è presente recinzione.

La struttura è in c.a. prefabbricato con tamponamenti in pannelli sempre prefabbricati, in cemento con finitura esterna a sassolini

L'unità è composta al p. terra da ingresso comune, deposito costituito da ampio vano a doppio volume, antibagno e due bagni, ufficio, rip, e da abitazione costituita al p. terra da idis. con scala ed al p. primo da soggiorno con angolo cottura, dis e camera; con due corti esclusive.

La copertura è a due falde a debole pendenza con impalcati in pannelli prefabbricati a doppia "T" in c.a., il manto è in lastre ondulate con due nastri in materiale translucido per l'illuminazione zenitale.

Sulla copertura è posizionato impianto fotovoltaico non funzionante.

Il tutto, ad eccezione del vano deposito, si presenta allo stato grezzo avanzato con involucro chiuso ma, privo di finiture interne ed impianti.

Il grado delle finiture laddove presenti è buono:

- o Pareti divisorie con unità adiacenti in pannelli prefabbricati in c.a. ed altre pareti in mattoni al grezzo
- o Pavimento in battuto di cemento
- o Rampante scala in muratura privo di alzate e pedate
- o Infissi e porta d'ingresso alla abitazione in alluminio preverniciato
- o Tapparelle in pvc
- o Portoni d'ingresso al deposito scorrevoli e dotati di passo d'uomo in alluminio preverniciato con pennellature piene coibentate e sopraluci



vetrati

Il tutto in buone condizioni di manutenzione.

La corte antistante è asfaltata e quella sul retro è selciata

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti presenti, 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 de 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;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile e per il 2% la superficie eccedente, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa.



La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Deposito, ufficio e servizi	321,00	1,00	331,00
<u>Arete cortilive</u>	<u>220,00</u>	<u>0,10</u>	<u>22,00</u>
Totale superficie commerciale			353,00
Abitazione	52,00	1,00	52,00
<u>Area cortiliva per la quota di 1/6</u>			<u>934,00</u>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di porzione di capannone composta da deposito con abitazione e due corti esclusive oltre a quota di 1/6 di area cortiliva destinata a strada di lottizzazione, siti in Via Idice n. 27/2 in Comune di Monghidoro (BO) località Lamazze.

Si è tenuto conto del periodo storico presente che vede il perdurare della crisi del mercato immobiliare, in particolare per i beni in provincia, la superficie del fondo e la sua morfologia (conformazione, pendenza, esposizione e giacitura), la sua posizione, l'accessibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:



- Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al secondo semestre del 2024 – Comune di Monghidoro (BO) –
Zona: Centrale/-Capoluogo/Maggio/Campeggio:
 - Abitazioni civili economico normale: min €/m² 500,00 max €/m² 650,00
 - Uffici normale: min €/m² 600,00 max €/m² 800,00
- Osservatorio Immobiliare FIAIP 20124 – Comune di Monghidoro (BO) –
Località: Capoluogo:
 - Abitazioni da ristrutturare: min €/m² 300,00 max €/m² 400,00
 - Capannoni fino a 500 mq: Non Disponibile

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene finale occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP, che l'Osservatorio FIAIP riporta valori per il capoluogo e non per la zona in oggetto, che entrambi gli Osservatori non indicano valori per le destinazioni artigianali e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque di inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'irregolarità edilizio-urbanistica e catastale, l'effettivo stato che presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione della porzione d'immobile a deposito e per la rimanente parte con finiture allo stato di grezzo avanzato,



con impiantistica assente, che si trova in zona agricola in strada secondaria di non facile accessibilità soprattutto nella stagione invernale, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 400,00 per la parte a deposito ed ad €/mq 300,00 per la parte ad abitazione.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Deposito, ufficio e servizi 353,00 mq x 400,00 €/mq =	€ 141.200,00
Abitazione 52 mq x 300,00 €/mq =	€ 15.600,00
Area cortiliva per quota di 1/6 934 mq a corpo =	€ <u>200,00</u>
Totale arrotondato	€ 157.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;



si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene € 140.000,00

(Euro centoquarantamila/00).

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 26 Settembre 2025

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale e elaborato comunale)
2. Documentazione fotografica

