

ARCH. VALENTINA CAIVANO
VIA SCIPIONE DAL FERRO 4 - 40138 BOLOGNA
TEL. 339 1467321 FAX 051 0823744
e-mail: valentinacaivano@studio0.it
pec: valentina.caivano@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 142/25 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

integrazione

Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l, e per essa la Prelios Credit Solution

S.p.A. ("PRECSO")

(Avv. Giuseppe Cannarozzo)

contro

[REDACTED]

* * *

INTEGRAZIONE PERIZIA

* * *

Con la presente la sottoscritta arch. Valentina Caivano invia questa integrazione, alla perizia depositata in originale in data 23/01/2026, a seguito del ricevimento da parte del Geom. Ventura dell'aggiornamento catastale dell'unità abitativa, inoltre si valuta anche il valore di perizia non considerando il gravame di assegnazione di godimento della casa familiare, pertanto si aggiorna il valore detrando al valore del bene il 20% per tenere conto della vendita forzata, così che il G.E. possa definire in sede d'udienza quale valore sia più congruo.

Si allegano quindi gli allegati:

03. Visure catastali

04. Planimetrie catastali

che saranno da sostituire a quanto già depositato.



ARCH. VALENTINA CAIVANO

- il paragrafo **Identificazione catastale** è da sostituire come segue:

Visura del 28/01/2026: Catasto Fabbricati

N	DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
1	75	236	17		C/6	1	16 mq	Euro 57,84	VARIAZIONE del 09/11/2015
2	75	236	24 25		A/2	1	5 vani	Euro 413,17	VARIAZIONE del 25/01/2026 Pratica n. BO0012004 in atti dal 26/01/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIO NE GRAFICA (n. 12004.1/2026)
3	75	236	28		C/6	2	15 mq	Euro 63,52	VARIAZIONE del 09/11/2015

- il paragrafo **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento** è da sostituire come segue:

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano.

- al paragrafo **stima del bene** va inserito a pagina 20, dopo la valutazione di 150.000,00 €:

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

$$€ 150.000,00 \times (-20\%) = € 120.000,00$$

Euro CENTOVENTIMILA/00

- il primo periodo dopo il titolo **GRAVAME ASSEGNAZIONE DI GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** "Il valore immobile dovrà tenere conto, se il G.E. lo riterrà opportuno, del gravame dell'assegnazione in godimento della casa familiare e che lo stesso ha una durata pari al raggiungimento da parte della figlia degli esecutati dell'autosufficienza



ARCH. VALENTINA CAIVANO

economica, e che tale gravame impedirebbe il godimento del bene ai terzi in una eventuale aggiudicazione, la sottoscritta ritiene di poter paragonare questa assegnazione ad un Usufrutto a Termine.” dovrà essere sostituito
da: “Come indicato al punto 13 dei quesiti “...L’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all’eventuale iscrizione ipotecaria.” Si segnala che sulla base di quanto rilevo dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente e nell’atto di pignoramento, l’ipoteca a garanzia del credito azionato dal precedente è stata iscritta il 23/12/2008, mentre il provvedimento del 14/07/2021 di assegnazione della casa familiare è stato trascritto il 03/08/2021, dunque successivamente, mentre la Trascrizione del Verbale di Pignoramento risale al 24/06/2025. **Si reputa pertanto che la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] non sia opponibile alla procedura.**

Nel caso il G.E. non dovesse ritenere corretta detta interpretazione, si procede al calcolo del valore immobile con il gravame dell’assegnazione in godimento della casa familiare con la valutazione che lo stesso ha una durata pari al raggiungimento da parte della figlia degli esecutati dell’autosufficienza economica, e che tale gravame impedirebbe il godimento del bene ai terzi in una eventuale aggiudicazione, la sottoscritta ritiene di poter paragonare questa assegnazione ad un Usufrutto a Termine.”

Con osservanza.

Bologna, lì 28 gennaio 2026

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
3761
VALENTINA CAIVANO
CAIVANO VALENTINA
ARCHITETTO
Arch. Valentina Caivano

