

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ATZORI MAURIZIO

* * *

N. 148/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 23.02.2026

PREMESSA

Ore 9,40

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



o DESCRIZIONE DEI BENI

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 10 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2025 al Registro generale n. 28112 e Registro particolare n. 20430 è stato pignorato il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore BO Foglio 33

Immobile 1



- Map. 20 Subalterno 11, graffato con Map. 94 e Map. 103, Natura A/4
– Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Via Argini Nord, 3565/D, Piano T-1;
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (*unità A*) con annessa piccola corte pertinenziale in proprietà esclusiva, appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno e al piano primo con disimpegno e due camere con fabbricato esterno limitrofo ad uso cantina su due livelli (*unità B*) ed un ulteriore vano ad uso cantina ex porcile in altro fabbricato esterno attualmente però colabente (*unità C*). Il tutto siti nel Comune di Crevalcore BO, Via Argini Nord, 3565/D per una superficie catastale complessiva di circa mq 135.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore BO Foglio 33

Immobile 1

- Map. 20 Subalterno 11, graffato con Map. 94 e Map. 103 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani (Superficie catastale Totale 135 mq), Rendita € 604,25, Via Argini Nord, 3565/D, Piano T-1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto



pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano inserite nel Condominio Norge e pertanto si rimanda alla documentazione contabile ricevuta dall'amministratore di condominio che si allega alla presente.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con altre proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Esecutato - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA DEI BENI

Vedere la Certificazione Notarile depositata dal precedente alla quale si rimanda integralmente.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio del 31.03.2003 Rep. n. 5258/1103, Trascritto ai nn 20896/13764 in data 29.04.2003 il Signor **esecutato** acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto del 31.03.2003 sopra citato, il signor **esecutato** dichiarava



di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di stima gravano le formalità come da

Certificazione Notarile allegata alla quale ci si richiama integralmente:

Iscrizioni:

- Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. 9396/1468 in data 28.02.2023;

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Bologna in data 06.06.2025 al Registro generale n. 28112 e Registro particolare n. 20430;

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente precisa che i beni oggetto di perizia sono collocati all'interno di 3 fabbricati distinti e per poter effettuare una precisa individuazione procedo a classificarli come sotto indicato:

- Abitazione (*unità A*)
- Cantina (*unità B*)
- Cantina ex porcile (*unità C*)

Abitazione (*unità A*)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso civile abitazione (*unità A*) la stessa è stata oggetto di una completa ristrutturazione a seguito del Sisma 2012 che l'ha portata a riavere la completa agibilità.

- Dichiarazione di Inagibilità Registro Ordinanze 227 Prot. n. 14764



del 20.06.2012;

- MUDE Prot. 29445-2016 completa di presentazione SCEA con il ripristino dell'Agibilità nel 2019;
- SCIA Sanatoria P.G. 0019900/2017 del 08.07.2017;
- SCIA Variante del 26.08.2019;

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato non sono state accertate difformità.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Cantina (unità B)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso cantina (unità B) nel fabbricato immediatamente limitrofo

- Licenza per Costruzione Edilizia del 02.11.1965;

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità.

Nello specifico risulta esserci una notevole differenza prospettica relativamente alla conformazione ed alle aperture presenti.

La situazione è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste.

L'unità immobiliare ad uso cantina fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Cantina ex porcile (unità C)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso cantina ex porcile (unità C) si precisa che non è stata recuperata nessuna pratica edilizia.

Si precisa che la stessa unità non è rappresentata nella planimetria



catastale presentata il 22.08.1969 ma risulta poi essere rappresentata solamente nelle planimetrie catastali successive senza fare riferimento a nessuna pratica edilizia. Se ce ne fosse bisogno si precisa che attualmente l'unità immobiliare si presenta in uno stato colabente.

Lo scrivente a seguito della documentazione recuperata e visionata precisa pertanto che l'unità immobiliare non risulta ad oggi legittimata.

La situazione è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 01.09.1967.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unica unità immobiliare che necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica è (*unità A*) in quanto ad uso abitativo.

Le unità immobiliari ad uso cantina (*unità B*) e ad uso cantina ex porcile (*unità C*) non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica a seguito della loro destinazione d'uso.

L'unità immobiliare abitazione (*unità A*) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14.01.2020, codice identificativo 08985-001983-2020 dal Tecnico, numero di accreditamento 08985, valevole sino al giorno 14.01.2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "A3".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni immobili sono occupati dalla Sig.ra **non** eseguita.



Al Custode Giudiziario ed allo scrivente è stato consegnato il

Contratto di Locazione ad uso abitativo con decorrenza dal 01.10.2020 e scadenza al 30.09.2024 tra il Signor **esecutato** e la Signora **non eseguita** registrato il 02.11.2020 all'Agenzia delle Entrate al n. 017007-serie 3T e codice identificativo contratto TGD20T017007000AA.

Nel contratto viene riportato che la durata sopra indicata potrà prorogarsi per un periodo ulteriore di 4 anni.

Relativamente al contratto sopra indicato è stata presentata specifica proroga registrata il 30.09.2025 all'Agenzia delle Entrate con protocollo 25093014305410641.

DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione (unità A)

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio con copertura a struttura lignea a due falde e si eleva su due livelli fuori terra.

L'appartamento è disposto su due livelli (terra e primo), collegati da una scala interna e composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno e al piano primo con disimpegno e due camere, con annessa piccola corte pertinenziale in proprietà esclusiva.

Il grado delle finiture è medio:

- Pareti ad intonaco tinteggiato
- Pavimenti in ceramica
- Pavimenti e rivestimenti nel bagno in piastrelle
- Porte interne in legno
- Serramenti delle finestre in PVC con gli scuri in PVC come elementi



oscuranti

- Bagno con sanitari bianchi e rubinetteria a monocomando
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori
- Porta d'ingresso blindata
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono medi

Cantina (*unità B*)

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio con copertura a una falda e si eleva su due livelli fuori terra.

La cantina è disposta su due livelli (terra e primo), collegati da una scala interna tipo "alla marinara" con annessa piccola corte pertinenziale in proprietà esclusiva.

Il grado delle finiture è scarso e a causa della grande presenza di materiale risulta di difficile lettura:

- L'intero fabbricato necessita di una manutenzione importante
- Scuri in legno come elementi di chiusura
- Porta d'ingresso in ferro
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono scarsi

Cantina ex porcile (*unità C*)

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto di è in uno stato colabente e naturalmente non utilizzabile.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli



conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto

conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DEGLI INTERI BENI A PREZZO DI MERCATO

€ 109.000,00

(Euro centonovemila/00)

Percentuale di abbattimento

10 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 98.000,00

(Euro novantottomila/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

Zola Predosa, 23 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

Firmato digitalmente

Allegati:

- Visura per soggetto
- Estratto di Mappa
- Planimetrie Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Dichiarazione di Inagibilità Registro Ordinanze 227 Prot. n. 14764 del 20.06.2012 (*unità A*)



- MUDE Prot. 29445-2016 completa di presentazione SCEA con il ripristino dell'Agibilità nel 2019 (*unità A*)
- SCIA Sanatoria P.G. 0019900/2017 del 08.07.2017 (*unità A*)
- SCIA Variante del 26.08.2019 (*unità A*)
- Licenza per Costruzione Edilizia del 02.11.1965 (*unità B*)
- Elaborati grafici di rilievo
- Raccolta fotografie
- Attestato di Prestazione Energetica
- Atto di Provenienza
- Documentazione Amministratore di Condominio
- Contratto di Locazione Immobile

