

GEOM. LELLI CORRADO

Via Porrettana n° 154
40135 Bologna
Tel.051/6141052-Fax.051/6141052

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. MAURIZIO ATZORI****N. 07/25**

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**Udienza 15.09.2025**

* * *

Ore 10,40

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 Sala Bolognese (BO), l'Agenzia del 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
- PROVENIENZA DEL BENE



o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

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 e delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO



Pignoramento Immobiliare n.423 del 08/01/2025, Pubblico Ufficiale: UNEP

Corte di Appello di Bologna in data 19/12/2024 rep.9709/2024, della **Piena**

Proprietà, del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Sala Bolognese (BO):

▪ Foglio 25, Mappale 84, Sub. 10 graffato col Mappale 90 Sub.9, Cat.

A/4, Classe 1, Consistenza vani 5, sup. mq.93, R.C. € 201,42, Via della

Pace,60 piano T-2 (APPARTAMENTO CON CANTINA E RIPO).

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento

indipendente, con vani accessori in fabbricato staccato). L'appartamento si

sviluppa su tre livelli: (terra, primo, sottotetto), e precisamente: al piano terra

con accesso direttamente dalla via pubblica, ingresso su soggiorno con

angolo cottura e bagno; a mezzo di scala interna si raggiunge il piano primo

composto da disimpegno, camera con balcone, bagno; dal medesimo vano

scala si raggiunge il piano superiore (sottotetto) composto da camera e

bagno. Il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, sito in

Comune di Sala Bolognese, (Prov. di Bologna), località Padulle, Via della

Pace n.60. Nella corte interna retrostante il fabbricato principale, è presente

un fabbricato accessorio con vani ad uso cantina/ripostiglio.

La superficie calpestabile dell'appartamento (p.T-1-2) risulta di circa mq.

82,00; la superficie del balcone al p.1 risulta di circa mq. 3,00; la superficie

dei vani accessori (p.T-1) nel fabbricato staccato risulta di circa mq. 13,00. Il

fabbricato nella sua interezza è stato costruito antecedentemente il



01.09.1967. L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità. Non è regolare la planimetria catastale dell'appartamento e dei vani accessori; da regolarizzare anche la situazione amministrativa (non sono presenti pratiche edilizie nell'archivio comunale, eccetto una autorizzazione generica).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Sala Bolognese:

- Foglio 25, Mappale 84, Sub. 10 graffato col Mappale 90 Sub.9, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza vani 5, sup. mq.93, R.C. € 201,42, Via della Pace,60 piano T-2 (APPARTAMENTO CON CANTINA E RIPO).

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che la planimetria catastale dell'appartamento e dei vani accessori, non risulta conforme allo stato attuale. Risulta errato anche l'elaborato planimetrico, nel quale viene erroneamente indicata la particella 49 come corte, anziché la particella 45 del foglio 25. I costi per l'aggiornamento e la variazione catastale si indicano in circa €. 600,00.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità degli Esecutati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'



La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive, se e come queste vi siano e purchè abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza.

Dall' esame dell'atto di provenienza a rogito in data 19/03/2004 rep. n.125246 trascritto il 20/03/2004 al n.13734, non risultano comproprietà e/o servitù specifiche.

VINCOLI E ONERI

Fabbricato indipendente senza amministratore.

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

L'appartamento confina con il mapp.45 sui lati antistante e retrostante, coi subalterni 3-9-5-6 nei restanti lati, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene pignorato appartiene agli Esecutati.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita in data 19/03/2004 rep. n.125246 la precedente proprietà vendeva agli Esecutati la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto è stato dichiarato che gli Esecutati erano in regime di comunione legale dei beni.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore

precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna.

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1) ISCRIZIONI:

-Ipoteca in rinnovazione n.1651 del 12/03/2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n.3093 del 20/03/2004), per Euro 245.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30anni, come da Atto notarile pubblico a rogito del 19/03/2004 rep.125247/23745.

-Ipoteca legale n.4610 del 24/03/2006 per Euro 133.465,52 di cui €uro 66.732,76 per capitale, derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS.193/014, Pubblico Ufficiale in data 22/03/2006 rep.125558/20.

2) TRASCRIZIONI:

-Pignoramento Immobiliare n.423 del 08/01/2025, Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bologna, in data 19/12/2024 rep.9709/2024.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.



INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Bolognese, rassegna quanto segue.

L'immobile oggetto di trasferimento è parte di un edificio la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967; agli atti del Comune di Sala Bolognese, a seguito di Accesso agli Atti, è emerso quanto segue:

- E' stata trovata esclusivamente la seguente pratica edilizia: autorizzazione amministrativa n.76/81 prot.3971 del 21/10/1981 che fa riferimento a lavori di manutenzione straordinaria del tetto e coppi e rifacimento parziale del bagno.

Pertanto, in occasione del sopralluogo, ed a seguito di comparazione tra la planimetria catastale e quanto rilevato in loco, **sono** state accertate difformità tali da richiedere un atto autorizzativo di sanatoria (modifiche interne). I costi per la presentazione della pratica edilizia (SCIA a sanatoria), compreso la sanzione amministrativa, si indicano in circa €. 5.000,00.

Tutto ciò premesso, **l'immobile non può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 19.06.2025, codice identificativo n.05005-708863-2025, valevole sino al giorno 19.06.2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in classe energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo,



l'immobile era abitato dagli Esecutati e dal loro figlio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua interezza è stato costruito antecedentemente il 01/09/1967, risulta edificato nel Comune di Sala Bolognese, (Prov. di Bologna), località Padulle, in Via della Pace n.60, nelle vicinanze del Municipio; il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma piuttosto regolare e giacitura pianeggiante.

L'edificio risulta indipendente nel senso verticale (cielo-terra), si eleva su n.2 piani fuori terra oltre al sottotetto, risulta costituito da una struttura in muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato con struttura lignea e manto di coppi. Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'immobile in oggetto è indipendente, si sviluppa al piano terra-primosottotetto e vi si accede dalla via pubblica; il piano terra è costituito da ingresso su soggiorno con angolo cottura e bagno; tramite scala interna si raggiunge il piano primo composto da disimpegno, camera e bagno; sempre a mezzo di scala interna si raggiunge il sottotetto composto da camera e bagno. Oltre a due vani accessori (cantina e ripostiglio) in un fabbricato staccato posto nella corte interna. L'immobile consta di finiture di livello economico, quali:

- Pavimentazioni in ceramica e laminato;
- Rivestimento delle pareti dei bagni, e dell'angolo cottura con piastrelle di ceramica e mosaico;
- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera di colore bianco; sottotetto ligneo a vista;
- Locali bagno dotati di sanitari in ceramica bianca, con doccia-vasca e



rubinetteria monocomando;

- Porte interne in legno complete di ferramenta;
- Serramenti delle porte/finestre: telai in legno in parte con vetro semplice ed in parte con vetrocamera.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano, con caldaia murale posta nell'angolo cottura, con radiatori in acciaio. L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia ed esterna con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di scarsa qualità. Tutti gli impianti di cui sopra risultano funzionanti. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta pertanto sufficiente, con presenza di umidità in alcune pareti.

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 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 SUPERFICIE

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 del 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 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
App.to p.T-1-2	94,00	1,00	mq. 94,00
Balcone p.1	3,00	0,30	mq. 0,90
Accessori p.T-1	13,00	0,25	mq. 3,25
TOTALE			mq. 98,15

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento indipendente -in aderenza per due lati- con vani accessori in costruzione staccata, ubicato nel Comune di Sala Bolognese (Prov. di Bologna), località Padulle, Via della Pace cn.60.

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, in particolare presso l'Osservatorio mercato immobiliare



	dell’Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al secondo semestre 2024 –	
	Comune di Sala Bolognese, codice di zona B2: abitazioni di tipo economico:	
	minimo €/mq 1.200,00 massimo €/mq 1.600,00; e valori FIAIP 2024	
	minimo €/mq 1.400,00 massimo €/mq 1.800,00; il sottoscritto ritiene di	
	poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
	<u>stimato a corpo e non a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui	
	attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura	
	Esecutiva:	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 145.000,00	
	Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita	
	nell’ambito di una procedura esecutiva e quindi considerata l’assenza della	
	garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la	
	mancanza di margine di trattativa, si provvede ad una riduzione percentuale	
	di abbattimento per procedura esecutiva di circa 20 %.	
	VALORE DEL BENE A BASE D’ASTA € 115.000,00	
	(Euro centoquindicimila/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, 29 ottobre 2025	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	(Geom. Corrado Lelli)	
		PAGINA 11 DI 12



