

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, 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 i SUE dei Comuni di Imola e Borgo Tossignano (BO) e con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, 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 oggetto di esecuzione.

* * *

N. 2/25

R.G.Es.

Udienza 30.03.2026

Ore 11:30

LOTTO 1



DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/01/2025 al Reg. gen. n. 4040 e al Reg. part. n. 2998 sono stati pignorati a favore di - Omissis - i diritti di pertinenza dell'esecutato sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO)

Piena proprietà:

1. Foglio 109 - Particella 180 - Sub 3 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. - – Indirizzo Via Gioacchino Zambrini N. civ. - – Piano T-1
2. Foglio 109 - Particella 180 - Sub 2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. - – Indirizzo Via Gioacchino Zambrini N. civ. - – Piano T

Quota di ½ della proprietà:

3. Foglio 109 - Particella 1069 - Sub 5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. - – Indirizzo Via Malatesta N. civ. - – Catasto Terreni del Comune di Imola (BO)

Usufrutto:

4. Foglio 1 - Particella 3 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
5. Foglio 1 - Particella 4 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
6. Foglio 1 - Particella 5 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
7. Foglio 1 - Particella 121 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
8. Foglio 2 - Particella 74 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
9. Foglio 2 - Particella 151 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
10. Foglio 2 - Particella 952 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
11. Foglio 2 - Particella 953 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
12. Foglio 2 - Particella 954 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –

LOTTO 1



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato a uso artigianale ed abitativo costituito da appartamento al piano primo di ca. 181 mq commerciali, con annesso vano ad uso autorimessa al piano terreno di 26 mq. Beni siti a Imola (BO) in Via G. Zambrini n. 6.

Regolarizzazione edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica in corso di definizione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) beni intestati a:

– Omissis – Proprietà 1000/1000

- Foglio 109 Particella 180 Sub 2 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 21 m² - Sup. catastale Totale: 21 m² - Rendita: Euro 106,29 - Via Gioacchino Zambrini Piano: T
- Foglio 109 Particella 180 Sub 3 - Cat. A/3 - Cl. 4 - Cons. 8 vani - Sup. catastale Totale: 181 m² - Rendita: Euro 908,96 - Via Gioacchino Zambrini Piano: T-1

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 n. T139730/2025 del 27/10/2025) risultano corretti. Le planimetrie attualmente in atti (prott. n. T153276 e n. T153278) risultano conformi allo stato attuale.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto in oggetto è trasferito con gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, nello stato di fatto in cui si trova, con i diritti di comproprietà sulle parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza, che si intendono qui richiamati.

Si rileva che l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/2003,



trascritto il 24/12/2012 al n. part. 35342, per i beni in oggetto cita il gravame *“servitù per il diritto di confine trascritta a Bologna il giorno 17 luglio 2003 n. 34926 gen. e n. 22842 part., costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 12 giugno 2003 n. 70355 di rep., debitamente registrata, gravante esclusivamente la particella 180 subb. 1, 2 e 3 del foglio 109 del Comune di Imola”*.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

Il compendio in confine con parti comuni da più lati, salvo altri.

PROPRIETÀ

– **Omissis** – **proprietario dei beni per intero.**

PROVENIENZA DEI BENI

Acquisto del terreno identificato al Catasto Terreni con il mappale 180 del foglio 109 con atto del Notaio Dott. – Omissis – del 17/09/1973 rep. n. 10658 trascritto il 04/10/1973 al n. part. 16545.

Si rileva che l’atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 24/12/2012 al n. part. 35342 cita inoltre l’atto del medesimo Notaio Dott. – Omissis – nella stessa data rep. n. 10657, trascritto il 04/10/1973 al n. part. 16544.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEI BENI

Nell’atto di acquisto del terreno, ultraventennale, lo stato civile dell’esecutato non risulta indicato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura al 14/02/2025 come indicato nella certificazione notarile del Notaio – Omissis – allegata agli atti, gravano le seguenti formalità:



- *Iscrizioni:*
 1. ipoteca volontaria iscritta il 17/12/2007 al n. part. 18636 e n. gen. 78038, a carico dell'esecutato, gravante, fra l'altro, la particella 1069 fg. 109;
 2. ipoteca giudiziale iscritta il 20/05/2015 al n. part. 2923 e n. gen. 18917, a carico dell'esecutato, gravante tutti gli immobili pignorati.
- *Trascrizioni:*
 1. costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 24/12/2012 al n. part. 35342 e n. gen. 49200, a favore dell'esecutato e di – Omissis –, gravante, fra l'altro, tutti gli immobili pignorati;
 2. pignoramento immobiliare trascritto il 29/01/2025 al n. part. 2998 e n. gen. 4040, carico dell'esecutato, gravante tutti gli immobili pignorati.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di trasferimento sono parte, **la cui costruzione è successiva al 01/09/1967**, agli atti del Comune di Imola (BO) risultano depositati i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n. 478 prot. gen. 9575 rilasciata il 27/10/1973 (costruzione artigianale con abitazione)
- Licenza Edilizia n. 403 prot. gen. 5293 rilasciata il 16/09/1975 (costruzione artigianale in variante)
- Abitabilità/usabilità n. 123 prot. gen. 015500 rilasciata il 14/02/1977
- DIA in sanatoria n. 653 prot. gen. n. 30396 presentata il 10/06/2008
- CIL n. 752 prot. n. 40411 presentata in data 20/10/2015 (Sub 3 - intervento di manutenzione straordinaria - non risultano allegati



elaborati grafici).

Si rileva che la DIA in sanatoria prot. gen. n. 653/2008, che riguarda tutto il fabbricato, nell'archivio comunale risulta attualmente irreperibile: il SUE è stato in grado di fornire solamente copia del parere favorevole AUSL prot. 59157 del 19/11/2008, relativo alla porzione di fabbricato a destinazione d'uso magazzino-servizi, e copia della minuta dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, priva di data e protocollo.

Nella minuta le opere eseguite sono descritte, tra l'altro, come segue *“modifiche delle forature e delle tramezzature interne. – Omissis –, nel disimpegno comune è stata ridefinita al scala di collegamento con il p. primo e – omissis –. Al piano primo sono state modificate le posizioni delle tramezzature e delle forature”*.

Nel documento si fa riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria da stabilirsi ai sensi dell'art. 37 comma 4 D.P.R n. 380/2001 non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, ma non è stato possibile appurare in che misura tale sanzione pecuniaria sia stata applicata e se la proprietà abbia provveduto al relativo versamento.

Non essendo stata fornita dal SUE la DIA in sanatoria del 2008, non è stato possibile confrontare lo stato di fatto dei beni con l'ultimo elaborato grafico depositato e quindi verificarne la conformità edilizia.

Nel caso la pratica fosse andata perduta la scrivente ritiene che potrebbe rendersi necessaria la presentazione di una nuova pratica in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.

La regolarizzazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento è in corso di



redazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dell'esecutato e della sua famiglia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato sito al civ. n. 6 di Via G. Zambrini è un edificio a destinazione artigianale con abitazione, edificato nella seconda metà degli anni '70.

Il lotto è recintato ed alla corte comune si accede dal per mezzo di cancellino pedonale e di cancello carrabile scorrevole.

L'edificio, a pianta pressoché rettangolare, verso la pubblica via è composto da una palazzina che si eleva due piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile, sul retro da capannone a doppio volume.

La palazzina è costituita al piano terra da un'autorimessa (sub 2), da vani a servizio del capannone (sub 1 di altra proprietà), da portico e da ingresso comune. Dall'ingresso, per mezzo di una scala a giorno, si accede all'appartamento posto al primo piano (sub 3). La Centrale Termica è posta nella porzione a capannone porzione a capannone, a confine con la palazzina.

La struttura portante della palazzina è in muratura, con paramento intonacato e tinteggiato. I balconi hanno parapetti in muratura. Il coperto è a falde, con manto in laterizio. Sul coperto risultano installati pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici.

L'appartamento, posto al primo piano, è costituito da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi. Un ulteriore ripostiglio è accessibile dal pianerottolo d'arrivo della scala.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pareti esterne e soffitto in parte rivestiti da pannelli
- pavimenti parte in parquet, parte in ceramica
- serramenti in legno dotati di vetri camera e in alluminio anodizzato con



vetri semplici

- tapparelle in pvc
- porta d'ingresso con sopraluce in vetro (porta interna)
- porte interne tamburate
- bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- i corpi scaldanti sono termosifoni, termoarredo nel bagno
- l'impianto di riscaldamento della palazzina (locali piano terra e primo) è ibrido (pompa di calore posizionata sulla corte comune, bollitore di accumulo e caldaie a gas posizionate nella Centrale Termica, pannelli fotovoltaici e solare termico sulla copertura). Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono sezionati.

L'autorimessa ha finiture ordinarie.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni, considerata l'epoca delle finiture, è buono.

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 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 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, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

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	Coeff.	Sup. mq comm.
Appartamento	173	1,00	173
Balconi	26	0,30	26
<i>Totale appartamento Sub 3</i>		181	
<i>Autorimessa Sub 2</i>			26

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento al primo piano e piano ed autorimessa al piano terra, siti a Imola (BO) in Via G. Zambrini n. 6.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni, si sono esaminati e confrontati i seguenti valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari (fonti indirette strumentali):

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Imola (BO) – Fascia/zona: periferica/PONTE SANTO – PRIMO MAGGIO - SELICE:
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 1.000,00 massimo €/m² 1.650,00;
 - Box – stato conservativo normale: minimo €/m² 750,00 massimo



€/m² 1.150,00.

- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2025* – Comune di Imola (BO) Zona INDUSTRIALE VILLAGGIO:

- Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.000,00 massimo €/m² 1.300,00;
- Autorimesse oltre 5 m: minimo €/cad 16.000,00 massimo €/cad 18.000,00;

Si sono presi in considerazione anche dati relativi a prezzi richiesti (fonti indirette mercantili):

- *Immobiliare.it* (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperito nel mese di gennaio 2026: Comune di Imola (BO))
 - Appartamento p. primo con corte esclusiva p. terra Via Morandi - sup. comm. mq 250 - parzialmente– arredato - prezzo richiesto € 320.000,00 €/mq 1.280,00

Si sono infine consultati i corrispettivi di vendita dichiarati per immobili effettivamente compravenduti desunti da:

- *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati* – Comune di Imola (BO) nella zona d’interesse:
 - Agosto 2025 - *Appartamento* - Cat. A/3 di 176 mq, *autorimessa* C/6 di 45 mq, *cantina* di 41 mq - corrispettivo dichiarato € 250.000,00 (*ca. €/mq 1.200,00*)

Dicembre 2023 - *Appartamento* - Cat. A/3 di 230 mq, - corrispettivo dichiarato € 200.000,00 (*ca. €/mq 870,00*)

Valutato quanto emerso dalle fonti sopra citate, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, in particolare la situazione amministrativa e l’effettivo stato d'uso e di manutenzione (ved. paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), tenuto



conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sentiti gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 1.000,00 €/mq per l'appartamento ed € 19.000,00 a corpo per l'autorimessa.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento 181 mq x 1.000,00 €/mq	€ 181.000,00
Autorimessa mq 26 a corpo	<u>€ 19.000,00</u>
Totale	€ 200.000,00

(Euro duecentomila/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa, ecc., si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero **€ 180.000,00**

(Euro centoottantamila/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, 27 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI



1. Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica

