

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

VIA DEL PRATELLO N. 90 - 40122 BOLOGNA
TEL. 051 - 523620 - FAX 051 - 522228
e-mail: michele@pratello90.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. ---)

contro

ESECUTATI

* * *

-

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 130/2025 promossa da --- (C.F. ---), sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni di proprietà dei signori --- come di seguito indicati:

porzioni del fabbricato in Castello D'Argile (BO) alla via Europa Unita n. 31 e precisamente:

Abitazione al primo piano composta da soggiorno – cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno e balcone con annessi pertinenziale garage e posto auto al piano terra ;

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati di Castello D'Argile al foglio 24 con i mappali:

- 639 sub. 11 – via Europa Unita n. 31, p.t. – categoria C/6 – classe 2 – mq. 23 (ventitré) – r.c. Euro 114,03*
- 639 sub. 18 – via Europa Unita n. 31, p.t. – categoria C/6 – classe 2 – mq.*

12 (dodici) – r.c. Euro 50,82

· 639 sub. 28 – via Europa Unita n. 31, p.1. – categoria A/3 – classe 3 – vani
4 – r.c. Euro 340,86.

Consistenza e ubicazione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un appartamento posto al piano primo di un edificio in linea, costruito nei primi anni 2000, con annessa autorimessa e posto auto scoperto posti al piano terra.

I beni si trovano nel Comune di Castello d'Argile e precisamente in via Europa Unita civico 31.

La località dista dal Comune di Bologna circa 25 chilometri.

La superficie utile dell'alloggio posto al piano primo è di circa 58,75 mq con superficie accessoria del terrazzo di circa 4,90 mq. Al piano terra, con accesso dall'area cortiliva comune, si trovano l'autorimessa e il posto auto scoperto che hanno una superficie rispettivamente di circa 22,43 mq e 13,59 mq.

➤ Identificazione catastale

Catasto Fabbricati - Visura del 29/09/2025:

	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
1	24	639	28	A/3	2	3,5 vani	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	24	639	11	C/6	2	23 m ²	Euro 114,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	24	639	18	C/6	2	12 m ²	Euro 50,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

➤ Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento

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

➤ Esistenza di parti comuni e servitù

Gli immobili oggetto di perizia verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti.

Nell'atto di acquisto (rogito Notaio --- Sede CENTO (FE) trascritto il 23/11/2006 nn. 76038/42379) si dà atto che: *“a seguito del frazionamento della proprietà immobiliare è stata stabilita ai sensi dell'art. 1062 del codice civile una servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici **a favore** dell'immobile venduto, mappale 639, ed a carico del mappale 641 per raggiungere la pubblica via, da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di ml 2,40 (due virgola quaranta) per una lunghezza di ml. 8 (otto) circa, posta sul confine est del detto mappale 641 (...)”*.

➤ **Altri vincoli e oneri**

Relativamente agli immobili pignorati rispetto a quanto riportato nella documentazione condominiale reperita presso l'amministratore dello stabile ed in particolare nel bilancio di previsione 2025/2026, risulta a carico degli esecutati un debito pari ad euro 3.081,57.

Nel corso delle indagini esperite ai fini della redazione del presente elaborato peritale non è emersa l'esistenza di ulteriori oneri o vincoli influenti sulla stima del compendio.

➤ **Confini**

Le unità immobiliari oggetto di perizia confinano con vano scale, ---, ---, corte comune per due lati, salvo altri e come meglio in fatto.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari risultano intestate per la quota di ½ ciascuno a:

- --- nato in FILIPPINE (EE) il 22/07/1969 ---

- --- nata in FILIPPINE (EE) il 19/05/1962 ---

➤ **Provenienza dei beni**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio --- di Santa Maria Capua Vetere, i cespiti oggetto di pignoramento risultano avere le seguenti provenienze:

- A ---, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Castello D'Argile Foglio 24 Particella 639 Sub. 11 Particella 639 Sub. 18 Particella 639 Sub. 28 è pervenuta per atto di compravendita del 20/11/2006 Numero di repertorio 40130/13243 Notaio --- Sede CENTO (FE) trascritto il 23/11/2006 nn. 76038/42379 da potere di --- Nato il 29/01/1973 a FOLIGNO (PG) Codice fiscale --- e --- Nata il 07/08/1978 a FOLIGNO (PG) Codice fiscale ---.

- A ---, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Castello D'Argile Foglio 24 Particella 639 Sub. 11 Particella 639 Sub. 18 Particella 639 Sub. 28 è pervenuta per atto di compravendita del 24/01/2005 Numero di repertorio 35386/10905 Notaio --- Sede CENTO (FE) trascritto il 26/01/2005 nn. 4104/2910 da potere di --- Sede CASTELLO D'ARGILE (BO) Codice fiscale ---.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto dei beni**

Gli Esecutati al momento dell'acquisto dei beni hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Dottor ----
a tutto il 20 maggio 2025 risultavano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE NN. 76039/17669 del 23/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/11/2006

Numero di repertorio 40131/13244 Notaio --- Sede CENTO (FE) a favore di

--- Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto

Milano Via Tortona 33), contro --- nato il 22/07/1969 in FILIPPINE Codice

fiscale --- e --- Nata il 19/05/1962 in FILIPPINE Codice fiscale ---; capitale

€ 160.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 30 anni. Grava su Castello D'Argile

Foglio 24 Particella 639 Sub. 11 Particella 639 Sub. 18 Particella 639 Sub.

28.

- TRASCRIZIONE NN. 24787/18061 del 20/05/2025 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/05/2025 Numero di repertorio

2982 emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA Sede

BOLOGNA, a favore di --- Sede MILANO Codice fiscale --- (Richiedente: -

--- per avv. --- Via Colle Eghezzone 1 Lodi), contro --- Nato il 22/07/1969 in

FILIPPINE Codice fiscale --- e --- Nata il 19/05/1962 in FILIPPINE Codice

fiscale ---. Grava su Castello D'Argile Foglio 24 Particella 639 Sub. 11

Particella 639 Sub. 18 Particella 639 Sub. 28.

➤ **Regime fiscale**

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta del registro o ad IVA a seconda

del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento.

➤ **Indagine Amministrativa**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'area richiesto non è stato

rilasciato dall'Ente secondo le tempistiche imposte dalla normativa vigente. Si

provvederà all'integrazione appena sarà disponibile il documento.

Da quanto rilevato dal sito Web-sit del Comune di Castello D'Argile

(<https://websit.renogalliera.it>), l'area distinta catastalmente al N.C.T. al Foglio

24, Particella 639, è soggetta alle seguenti previsioni urbanistiche:

PSC VAR2/2014

- Sub-Unità 1 – Dosso del Reno occidentale (art. 13)
- Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A – art. 23)

RUE VAR15/2019

- Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa - AUC_A 7 (art.22)

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 137/2003 del 22/10/2003**, rilasciato a seguito della domanda presentata in data 13/09/2003 prot. n. 10602 – per la realizzazione di un fabbricato ad uso civili abitazioni e servizi, comparto C2.12, Lotto N.3.

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.250/2004, PROT. N. 13294 DEL 30/10/2004**, per variante in corso d'opera alla concessione n. 137/2003.

- **AGIBILITÀ PRATICA N. 26/2004**

Dal confronto tra le planimetrie allegate alla D.I.A. n. 250/04 del 30/10/2004, nelle quali è rappresentato lo stato legittimo delle unità immobiliari e lo stato dei luoghi rilevato, i beni presentano lievi difformità relative alle dimensioni interne dei locali dell'alloggio e dell'autorimessa; le differenze rientrano all'interno dell'applicazione delle tolleranze costruttive disciplinate dall'art.19bis della Legge Regionale n. 23/2004.

Copia del titolo di agibilità pratica n.26/2004 è in fase di reperimento e verrà depositato contestualmente al CDU richiesto.

➤ **Certificazione energetica**

Alloggio

L'immobile dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica al momento del trasferimento del bene.

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili al momento del sopralluogo eseguito in data 31 ottobre 2025 risultavano liberi. Lo scrivente ha avuto accesso ai beni attraverso le chiavi fornite dal Custode.

➤ **Descrizione dei beni**

Il compendio oggetto di stima è composto da un appartamento con annessi vano autorimessa e posto auto scoperto situati in un edificio di n. 3 piani fuori terra edificato in via Europa Unita 31, nel Comune di Castello D'Argile (Bo)

La palazzina è rifinita esternamente con mattoni facciavista. La copertura è in parte a falde ed in parte piana.

L'alloggio, situato al piano primo, è composto da soggiorno/cucina con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo.

È provvisto di portoncino d'ingresso blindato, le porte interne e i telai delle finestre sono in legno e le tapparelle in pvc. I pavimenti sono ceramici in tutti i locali. Il servizio igienico è dotato di sanitari (lavabo, wc e bidet) e vasca. Il riscaldamento è autonomo a corpi scaldanti con caldaia murale a gas posta nel terrazzo pertinenza dell'abitazione. I termosifoni sono in acciaio e vi è termoarredo nel bagno.

Le finiture dei locali sono discrete sia nell'alloggio oggetto di verifica che nel resto dell'edificio. I pavimenti delle scale comuni sono rivestiti in materiale

lapideo ed hanno uno stato conservativo decoroso. Gli impianti sembrano, da un esame a vista, a norma, anche se al momento del sopralluogo le utenze non erano funzionanti.

Al piano terra si trova il locale autorimessa, il quale è dotato di portone basculante e di punto erogazione acqua corrente.

Il posto auto scoperto si trova al piano terra in confine con il perimetro del lotto.

I beni si trovano in stato di disuso e dovranno essere puliti e “rinfrescati” per poter essere nuovamente utilizzati ai fini abitativi.

➤ **Conformità impianti**

Gli impianti al momento del sopralluogo non erano in funzione: non è stato quindi possibile verificare la loro efficienza.

Lo scrivente non ha reperito presso gli uffici del Comune di Castello D’Argile le dichiarazioni di conformità di installazione alla regola d’arte; per quanto riguarda eventuali certificazioni mancanti, l’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n° 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese per l’eventuale adeguamento degli 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.

Ai sensi dell’art. 2922 Codice Civile “nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa”.

➤ **Consistenza dei beni**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione dei beni è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione dei locali	sup. mq	coeff.	sup. comm.
Abitazione - piano primo	65,28	1	65,28
Terrazzo - piano primo	4,90	0,25	1,22
Autorimessa – piano terra	22,43	0,25	5,60
Posto auto scoperto - piano terra	13,59	0,25	3,40
tot. Mq			75,50
Superficie totale di riferimento 75,50 mq			

➤ **Stima dei beni****VALUTAZIONE DEI BENI**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

$$\text{Sc mq } 75,50 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 105.700,00$$

Detraendo il 15% per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

$$\text{€ } 105.700,00 \times (-15\%) = \text{€ } \underline{\underline{89.845,00}}$$

Tenendo conto, infine, che l'aggiudicatario dovrà ultimare le procedure amministrative, lo scrivente, richiamando anche le considerazioni fatte sullo stato conservativo degli immobili e con riguardo all'andamento del mercato immobiliare in questo particolare momento storico, ritiene di valutare i beni come di seguito riportato:

VALORE DEI BENI STIMATO € 89.000,00

(Euro OTTANTANOVEMILA,00)

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele interpretazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandomi di avere così assolto il mandato affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 02 gennaio 2026

IL C.T.U.

Arch. Michele Mantovani

ELENCO ALLEGATI:

01. Estratto di mappa catastale

02. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

03. Visure catasto fabbricati

04. Planimetrie catastali

05. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica

06. Precedenti edilizi

07. Rilievo

08. Rogiti di provenienza

09. Documentazione condominiale

10. Documentazione fotografica