

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 231/25
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 07.05.2026</u>
	PREMESSA	<u>Ore 9.30</u>
	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 (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ CONFORMITA' IMPIANTI	
		PER 231/25 LOTTO 3

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- 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 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 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 31 in data 07.10.2025, Reg. Gen. 48880 Part. 35334, è stata pignorata alla sig.ra

ESECUTATA la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

1. Foglio 34, Mapp. 491, sub 3, Categoria A/3, Consistenza 4,5 vani, via Luccarini 26, (abitazione);

2. Foglio 34, Mapp. 491, sub 4, Categoria C/6, Consistenza 26 mq, via Luccarini 26, (autorimessa);

3. Foglio 34, Mapp. 491, sub 5, Categoria A/3, Consistenza 5,5 vani,

via Luccarini 26, (abitazione);

4. Foglio 34, Mapp. 32, sub 6, graffato con Mapp. 29 sub 3, Categoria

A/4, Consistenza 5 vani, via Ca' de' Cerri 16 (abitazione);

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lo scrivente CTU, presa visione della consistenza dei beni sottoposti

a pignoramento, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in

n° 3 Lotti così suddivisi:

LOTTO 1 → Comune di Bologna Foglio 34, Mapp. 491, sub 3,

Categoria A/3, Consistenza 4,5 vani, via Luccarini 26, abitazione;

LOTTO 2 → Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) Foglio 34,

Mapp. 491, sub 4, Categoria C/6, Consistenza 26 mq, via Luccarini 26,

autorimessa e Foglio 34, Mapp. 491, sub 5, Categoria A/3, Consistenza 5,5

vani, via Luccarini 26, abitazione;

LOTTO 3 → Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) Foglio 34,

Mapp. 32, sub 6, graffato con Mapp. 29 sub 3, Categoria A/4, Consistenza 5

vani, via Ca' de' Cerri 16 , abitazione;

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale cielo

terra e cantina, consistente in appartamento, così composta:

piano terreno → ingresso su vano scala, una cucina, un

soggiorno e un sottoscala; esternamente una porzione di corte esclusiva e una

cantina posta in altro edificio;

piano primo → due camere, un bagno e un vano scala di

accesso all'intercapedine di sottotetto.

L'immobile è sito nel Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) in via Ca' de' Cerri 16, per una superficie commerciale parametrata dell'appartamento di circa 85,25 mq e di circa 12,30 mq della cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli(BO) beni intestati a:

1. ESECUTATA – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

○ Foglio 34, Mapp. 32, sub 6, graffato con Mapp. 29 sub 3, Categoria

A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 214,33, via Ca' de' Cerri

16 , abitazione e cantina;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio:

sub 3 → nell'ultima planimetria depositata il 5/12/2007 non viene indicata la terrazza di piano primo e viene riportata un'errata indicazione dell'altezza di paino terra.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato negli atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 4 febbraio 1970 Repertorio n. 518/130, registrato a Vergato (BO) il 18 febbraio 1970 al 149 serie I Vol 40, trascritto

il 10 marzo 1970 art 3867, N° 5360 d'ordine e a ministero del Notaio rogante in data 2 dicembre 1990 Repertorio n. 23820, registrato il 21 dicembre 1990 al 149 serie IV N° 13943, trascritto a Bologna il 22 dicembre 1990 art 26715, N° 39080.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come riportato negli atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 4 febbraio 1970 Repertorio n. 518/130, registrato a Vergato (BO) il 18 febbraio 1970 al 149 serie I Vol 40, trascritto il 10 marzo 1970 art 3867, N° 5360 d'ordine e a ministero del Notaio rogante in data 2 dicembre 1990 Repertorio n. 23820, registrato il 21 dicembre 1990 al 149 serie IV N° 13943, trascritto a Bologna il 22 dicembre 1990 art 26715, N° 39080 e in particolare, dagli atti sopracitati, risultava che la madre della esecutata era comproprietaria delle corti particelle 1240 e 1241, su cui le attuali particelle 32 sub 6 e 29 sub 3 hanno "diritto" e, successivamente, in data 5 febbraio 2004 art. 4128 la dichiarazione di successione della predetta, deceduta il 18 agosto 2001, registrata a Bologna al n. 6 vol. 3, devolveva per legge alla figlia esecutata, (il coniuge ha rinunciato all'eredità) la proprietà esclusiva delle attuali particelle 32 sub 6 e 29 sub 3 e, nel quadro "D" della nota di trascrizione, è precisato che gli immobili ora identificati con le particelle 32 sub 6 e 29 sub 3 hanno diritto alle corti particelle 1240 e 1241 del foglio 34. Il tutto come appare nella relazione notarile e visure di seguito allegate.

VINCOLI E ONERI

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione.

CONFINI

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

1. ESECUTATA Diritto di: **proprietà per 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante in data 4 febbraio 1970

Repertorio n. 518/130, registrato a Vergato (BO) il 18 febbraio 1970 al 149

serie I Vol 40, trascritto il 10 marzo 1970 art 3867, N° 5360 d'ordine, il

padre, dona alla propria figlia che con grato animo accetta “...una porzione

di fabbricato rurale, adibito ad abitazione colonica, di piani due e vani

quattro... ed inoltre un piccolo vano ad uso di cantina separato dal

fabbricato da una corte comune...”, che diventa unica proprietaria.

In data 5 febbraio 2004 art. 4128 la dichiarazione di successione della

predetta, deceduta il 18 agosto 2001, registrata a Bologna al n. 6 vol. 3,

devolveva per legge alla figlia esecutata, (il coniuge ha rinunciato all'eredità)

la proprietà esclusiva delle attuali particelle 32 sub 6 e 29 sub 3 (ex 29/a e 32

sub 4).

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile

oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici,

sintetizzati in breve:

Iscrizioni

nn

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione ante all' 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione Inizio Attività P.G. 644/1998 del 20/05/1998 per manutenzione straordinaria della copertura.

e presso l'Archivio Storico Catasto Terreni e Fabbricati della provincia di Bologna i seguenti documenti:

- mappa di impianto del 1916;

- prima planimetria fabbricato rurale (sub 6).

- prima planimetria al NCEU del 1993 (sub 3).

A seguito di confronti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli, la verifica della conformità edilizia potrà essere pertanto effettuata con gli elaborati relativi al catasto di impianto (ex particelle 35 e 39) e primo accatastamento all'urbano.

Appartamento sub 3

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

○ **è stata rilevata distribuzione planimetrica difforme dalla planimetria catastale per la rilevata presenza di allineamenti**

murari fuori squadra;

- alcune altezze interne differiscono da quanto indicato nelle planimetrie per percentuali superiori alle tolleranze costruttive;
- a piano primo non sono indicate sia l'apertura, sia la scala che adduce alla intercapedine di sottotetto;

Cantina sub 6 (ex sub 4)

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

- è stata rilevata una distribuzione planimetrica difforme dai titoli;
- l'altezza interna differisce da quanto indicato nella planimetria per percentuali superiori alle tolleranze costruttive;
- l'apertura di accesso rilevata è difforme da quanto nella planimetria;

Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.

Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso residenziale sub 3 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19/03/2026, codice identificativo

03563-027047-2026 valevole fino al giorno 19/03/2036. Nel predetto

certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe

Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato con comodato d'uso gratuito e non registrato, dai sig.ri comodatari e figlio, tutti ivi residenti come da stato di famiglia allegato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione cielo terra di fabbricato, ad uso residenziale.

L'unità presenta un ingresso su vano scala al piano terra, dove sono presenti una sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno e un sottoscala.

Al primo piano sono perenti due camere ed un bagno da cui si accede ad un terrazzo. Da una camera si accede ad un vano scala per l'accesso all'intercapedine del sottotetto. Esternamente è presente una piccola corte di proprietà adiacente al fronte sud e la cantina, posta al piano terra dell'edificio posto dirimpetto all'ingresso.

L'edificio è stato edificato con struttura portante in muratura e orizzontamenti laterocementizi; il tetto è a falde inclinate con manto in coppi cementizi. Le facciate sono in stato di avanzata usura con segni di percolazioni e distacchi.

Il grado delle finiture dell'unità sub 3 è buono e di recente manutenzione:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di vari colori nelle diverse stanze;

	○ Pavimento dei vani a piano terra e scala in mattonelle di ceramica, in formato quadrato medio, con alcuni segni di usura;	
	○ Pavimento del bagno in ceramica a doghe simil legno, con segni di usura;	
	○ Pavimenti esterni in ceramica sul terrazzo e in cemento, molto rovinato, nella corte esterna;	
	○ Rivestimento ceramico nell'angolo cottura e nel bagno in ceramica senza decori e con segni di usura; rivestimento in simil pietra nella sala da pranzo;	
	○ Porte interne in legno tamburato;	
	○ Serramenti esterni in legno e vetro camera;	
	○ Oscuranti con persiane in legno;	
	○ Porta di ingresso in ferro e vetro;	
	○ Il bagno è dotato di sanitari e vasca in ceramica bianca e rubinetteria monocomando, normalmente usurati;	
	○ Impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a biomassa al piano terra nella sala da pranzo; l'impianto di acqua calda sanitarie è costituito da un boiler elettrico posto nel bagno;	
	○ Impianto elettrico in parte a vista ed in parte in traccia.	
	Il grado delle finiture dell'unità sub 6 è scarso ed allo stato grezzo in alcune parti:	
	○ Soffitti e pareti interne senza intonaco con evidenti segni di distacchi;	
	○ Pavimento in laminato, formato quadrato medio, con segni di usura;	
	○ Porta di ingresso in legno.	
	Lo stato di manutenzione è buono ma alcune finiture necessitano una	

rinnovazione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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 SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, integrato con le indicazioni della UNI 10750.

La superficie calpestabile legittimata, al netto delle murature, del bene in argomento, è la seguente:

<u>Immobile</u>	<u>mq</u>
<u>Abitazione</u>	59,16
<u>Terrazzo</u>	2,60
<u>Corte esterna</u>	8,96 (*)
<u>Cantina</u>	9,50

(*) da frazionamento 16/10/1969 allegato rogito Pultrini in Castiglione dei Pepoli (BO) in data 4 febbraio 1970 Repertorio n. 518/130

La superficie commerciale legittimata, al lordo delle murature, del

bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie

omogeneizzata è la seguente:

<u>Immobile</u>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione</u>	100 %	84,60	84,60
<u>Terrazzo</u>	25%	2,60	0,65
<u>Corte esterna</u>	1%	8,96	0,09
<u>Cantina</u>	a corpo		
<i>TOTALE</i>			85,34

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato cielo terra ad uso residenziale e cantina. L'immobile è sito nel Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) in via Ca' de' Cerri 16.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dei data base dell'osservatorio immobiliare dell'A. E., del borsino immobiliare e dei costi di sanatoria (la cui sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di ristrutturazione edilizia è pari a € 2.000,00) e di ripristino dell'immobile, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva. Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, il valore a metro quadro del compendio immobiliare ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 900,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<u>Immobile</u>	sup. omogeneizzata (mq)	€/mq	Valore
<u>Appartamento</u>	85,34	900,00 €	76.806,00 €
<u>Cantina</u>	A corpo		2.000,00 €
Valore Totale			78.806,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			78.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO	€ 78.000,00
---	-------------

Percentuale di abbattimento	circa 15 %
------------------------------------	-------------------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 65.000,00
--------------------------------------	--------------------

(Euro sessantacinquemila/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;	IL CONSULENTE TECNICO
-----------------	-----------------------

Bologna, 22.03.2026

[illegible]