

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 90/2025 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

contro

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento, in seguito a giudizio di divisione n. RG 4351/2026, è la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Castello D'Argile:

- appartamento al primo piano (sopra piano rialzato) con annessa cantina al piano terra all'interno di fabbricato condominiale di tipo popolare sito in via Circonvallazione Est 8,
- autorimessa pertinenziale ubicata nell'adiacente fabbricato al civico n. 10,
- due posti auto scoperti nella corte fra i due fabbricati.

L'appartamento con annessa cantina ha una consistenza commerciale di circa 90 mq ed è composto da una cucina abitabile, tre camere e un bagno oltre disimpegni ed un balcone.

L'autorimessa misura circa 18 mq.

Per quanto riguarda i posti auto scoperti, non ci sono delimitazioni a terra per cui nella stima si fa riferimento alla superficie dichiarata catastalmente (13 mq e 15 mq).

Immobili privi di tutte le necessarie garanzie di conformità degli impianti.

Immobili da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così intestati al Catasto del Comune di Castello D'Argile:

- _____, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni,
- _____, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

Catasto Fabbricati

Fog.	Part.	sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)
11	417	22	A/3	1	5 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte 89 m	309,87
11	399	23	C/6	2	21 mq		104,12
11	417	28	C/7	1	13 mq	13 mq	22,83
11	417	31	C/7	1	15 mq	16 mq	26,34

Gli immobili risultano così censiti in seguito a:

- M 417, sub. 22 → costituzione del 28/10/1992,
- M 399, sub. 23 → variazione del 28/10/1992 fusione e frazionamento identificazione di parti comuni,

- M 417, sub. 28 → costituzione del 28/10/1992,
- M 417, sub. 31 → costituzione del 28/10/1992.

Come già indicato, il garage M 399, sub. 23 risulta erroneamente indicato in via Circonvallazione ovest invece che in via Circonvallazione est.

I beni insistono su terreni così distinti al Catasto Terreni al Foglio 11:

- Mappale 417 - Ente Urbano di 808 mq in seguito a frazionamento del 16/07/1992,
- Mappale 399 - Ente Urbano di 297 mq in seguito a frazionamento del 16/07/1992, in seguito a frazionamento del 16/07/1992.

Il Mappale 417 comprende l'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento con l'annessa cantina e la corte esterna dove si trovano i due posti auto scoperti.

Il mappale 399 corrisponde all'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'autorimessa sub. 23.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010):

- M 417, sub. 22 → la planimetria Prot. n. 1648 del 28/10/1992, sostanzialmente, corrisponde allo stato dei luoghi,
- M 399, sub. 23 → la planimetria Prot. n. 1649 del 28/10/1992 corrisponde allo stato dei luoghi,
- M 417 sub. 28 → riguardo alla planimetria Prot. n. 1650 del 28/10/1992, non è possibile effettuare un raffronto non essendo

segnati a terra i limiti del posto auto,

- M 417, sub. 31 → riguardo alla planimetria Prot. n. 1650 del 28/10/1992, non è possibile effettuare un raffronto non essendo segnati a terra i limiti del posto auto.

La base imponibile a fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni, risulta:

Fog.	Part.	sub.	Cat.	Base IMU
11	417	22	A/3	52.058,16
11	399	23	C/6	17.492,16
11	417	28	C/7	3.834,44
11	417	31	C/7	4.425,12

Tot. € 77.810,88.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Nell'atto di provenienza si legge che nella compravendita sono compresi *i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato.*

Nel regolamento condominiale sono indicate come parti comuni:

“- l'area coperta del fabbricato, le opere di fondazione e le strutture di cemento armato, i muri maestri ed i solai, intendendosi così tutte le strutture portanti comprese le faide di copertura del fabbricato stesso, nonché tutte le murature perimetrali, l'atrio d'ingresso, la scala di accesso ai vari piani e relativi pianerottoli e corridoi, come pure tutte le altre opere e manufatti di qualsiasi genere destinate all'utilità

comune,

- l'area scoperta costituente l'agiamento del fabbricato con la relativa recinzione e cancelli, ad eccezione delle zone di proprietà esclusive destinate per titolo di acquisto a posti auto,

- tutte le parti degli impianti tecnologici di uso ed utilità comune....anche se tutti i cosiddetti impianti passano attraverso proprietà particolari e fino al punto di diramazione per il raccordo con le apparecchiature contenute nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Gli impianti idrici e sanitari non possono subire spostamenti perché si verrebbero a danneggiare le canne fumarie e condutture varie.”

Dal più recente bilancio consuntivo condominiale per l'esercizio giugno 2024 – maggio 2025 gli attuali proprietari sono debitori per un importo di oltre 15.000 euro.

Le spese preventivate per l'esercizio giugno 2025 – maggio 2026 sono di circa 2.600 euro.

In capo all'aggiudicatario rimangono le spese condominiali dell'anno in cui avviene il trasferimento e di quello precedente.

VINCOLI E ONERI

I vincoli sono dettati dalla normativa urbanistica vigente che disciplina le aree in oggetto. A riguardo, si rimanda allo specifico paragrafo.

CONFINI

Gli immobili confinano con altre unità immobiliari all'interno del

fabbricato di appartenenza.

Salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartengono in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a:

- _____, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni,
- _____, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

Sia dal rogito che dalla documentazione catastale i proprietari risultano in comunione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni in parola sono pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita in data 13 dicembre 2004 _____ Rep. n. 11.843, Raccolta n. 1.034, trascritto a Bologna il 17/12/2004 al n. 65866 R.G. e al n. 44888 R.P.

Alla stipula gli stessi dichiaravano di essere tra di loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 17 dicembre 2004 ai nn. 65867/15638 per euro 325.000, e grava l'appartamento particella 417 sub 22,

l'autorimessa particella 399 sub 23 e il posto auto scoperto particella 417 sub 28;

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 3 aprile 2025 al Reg. Gen. n. 16078 - Reg. Part. n. 11655 a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bologna in data 20 marzo 2025 Rep. n. 1867/2025 a favore _____, ed a carico di _____ per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), gravante tutti gli immobili (particella 417 sub 22, 417 sub 28, 417 sub 31 e 399 sub 23).

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione dei fabbricati di cui fanno parte i cespiti in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune, dalla presa visione degli atti in archivio presso l'Ufficio tecnico e sulla base di quanto indicato nell'ambito degli incontri tecnici con gli addetti al Settore Edilizia Privata dello stesso Comune, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici ad oggi vigenti, gli immobili pignorati sorgono in

- centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato,

- Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura,
- Zona di attenzione per instabilità liquefazione/densificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Via Circonvallazione Est 8

L'edificazione del fabbricato fa capo al nulla osta in data 11.9.1964 prot. n. 1085.

Dalla consultazione di alcuni documenti in archivio si evince che in data 17.3.1966 è stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato. Si precisa, tuttavia, che tale attestazione non è stata materialmente rinvenuta agli atti.

Il 24.11.1975 è stato rilasciato nulla osta n. 90/1975 U.T. prot.n. 2181 per la recinzione esterna.

In data 13.6.1992 è stata rilasciata autorizzazione n. 79/1992 U.T. prot. n. 2798 per interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne, manto di copertura, grondaie e pluviali).

Il data 29.9.1994 è stata rilasciata autorizzazione n. 148/1994 U.T. prot. n. 5549 per lavori di manutenzione straordinaria nella centrale termica condominiale, consistenti nell'installazione di un nuovo impianto a gas metano e nel rifacimento dell'impianto elettrico della centrale termica.

Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici di cui all'originario nulla osta del 1964.

L'appartamento, salvo lievi scostamenti rientranti in tolleranza, risulta conforme.

Per quanto riguarda la cantina, nella pianta non sono indicate le quote. Si sono così prese le misure direttamente su carta e sembrerebbe che le dimensioni effettive siano leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato, circa una decina di centimetri sia in lunghezza che in larghezza.

Precisando che in sede di sopralluogo, la cantina risultava ingombra e tale circostanza potrebbe avere compromesso le misurazioni e che non è stato possibile misurarne l'altezza utile, pare comunque plausibile che le difformità così rilevate possano risalire all'epoca dell'edificazione e che quindi possa rientrare in tolleranza.

Via Circonvallazione Est 10

L'edificazione del fabbricato fa capo al nulla osta in data 17.1.1963 prot. n. 24.

In data 6.2.1964 è stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato.

In data 6.7.1992 è stata rilasciata autorizzazione n. 78/1992 U.T. prot. n. 2797 per interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne, manto di copertura, grondaie e pluviali).

Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici di cui all'originario nulla osta del 1963.

Anche in questo caso, per quanto non quotato si fa riferimento alle

misure dirette sulla carta.

Sottolineando lo stato di ingombro del garage che ne ha ostacolato le misurazioni, il locale sembrerebbe avere dimensioni un poco minori, di qualche decina di cm, rispetto allo stato legittimo.

Come per la cantina, tali difformità potrebbero plausibilmente risalire all'epoca dell'edificazione, rientrando quindi in tolleranza.

Per quanto in base alla presente disamina gli immobili non sembrano presentare situazioni di irregolarità rilevanti, sarà onere dell'acquirente effettuare un'ulteriore verifica dello stato dei luoghi, avvalendosi di un professionista qualificato e rapportandosi con i tecnici comunali per confermarne la piena regolarità.

Nel caso, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario l'eventuale regolarizzazione sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 12.12.2025, codice identificativo 09004-769982-2025 _____, numero di accreditamento 09004, valevole sino al 12.12.2025, in cui si certifica l'appartenenza Classe Energetica G. Per gli altri immobili pignorati, non è prevista l'attestazione ai sensi dell'Allegato A, art. 1 comma 5 della D.G.R. n. 1275 del 07.09.2015. in quanto il loro uso standard non prevede consumi energetici

STATO DI OCCUPAZIONE

Anche se l'appartamento non risulta ad oggi abitato, è nelle

disponibilità della proprietà che ne conserva all'interno diversi beni personali, così come nella cantina e nel garage.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso abitativo costituito da due fabbricati plurifamiliari di tipo popolare con struttura portante in muratura.

Appartamento e cantina – M 417 sub 22

Dal vano scala condominiale, privo di ascensore, si sale al livello rialzato e successivamente al primo piano in cui è ubicato l'appartamento pignorato che si compone di una cucina abitabile, tre camere piuttosto ampie, un bagno finestrato oltre a due disimpegni e un balcone di dimensioni circa 4,50 x 1,00 m.

L'appartamento necessita di una ristrutturazione a livello delle finiture, in particolare la sostituzione del portoncino d'ingresso e degli infissi. Questi sono in legno e risultano piuttosto rovinati, con vetro singolo e sistema di oscuramento a tapparelle in pvc.

In particolare, si è riscontrato che:

- la cucina risulta completamente sgombera, con i rivestimenti delle pareti decisamente rovinati,
- il bagno, a livello di sanitari è in buono stato ma si sono rilevate macchie di condensa a soffitto nonché la finestra mancante del vetro e con la cornice rotta,
- le camere complessivamente sono in discreto stato con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati che non rivelano segnali di

ammaloramento.

I pavimenti dei vari ambienti sono fra loro eterogenei, le porte interne in legno tamburato e, tutto sommato, a parere della scrivente potrebbero essere conservate.

Il riscaldamento è centralizzato. In corrispondenza dei termosifoni sono installate valvole termostatiche e dispositivi di contabilizzazione del calore.

È presente anche un condizionatore sopra la porta d'ingresso ma non è stato possibile accertarne l'effettivo funzionamento.

La cantina è finestrata, con superficie calpestabile di circa 7.5 mq, ed è ubicata nel corridoio a cui si accede scendendo qualche gradino a lato dell'androne condominiale.

Autorimessa – M 399 sub 23

L'autorimessa è ubicata nel fabbricato di fronte all'edificio in cui si trova l'appartamento ed è accessibile dall'area cortiliva interposta.

Le sue dimensioni sono circa di 3,20 x 5,40 m con un'altezza interna di 2.20 m. Il portone è metallico a due ante e le sue dimensioni consentono l'accesso ad un'automobile di piccole dimensioni.

Posti auto scoperti

I due posti auto non sono delimitati da segnaletica di alcun tipo ed è stato possibile individuarli solo con l'ausilio delle planimetrie catastali.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità degli impianti

dell'appartamento.

Per quanto riguarda la centrale termica condominiale, è stato rilasciato certificato di conformità in data 2.2.1995.

I certificati di controllo periodico risultano aggiornati.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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

In base alle regole dettate dal D.P.R. 138/98 (Allegato C), la superficie commerciale di un immobile a destinazione residenziale è determinata dalla somma:

- della superficie lorda dell'appartamento, data dalla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti, inclusi i muri interni e perimetrali non in confine con altre u.i., fino a uno spessore massimo di 50 cm,
- del 50% della superficie dei muri in confine con altre unità immobiliari, fino a uno spessore massimo di 25 cm,
- del 30% della superficie del balcone,
- del 25% della superficie della cantina,
- della superficie dell'autorimessa, stimata a parte con il relativo

valore,

- delle superfici dei due posti auto, stimate a parte con il relativo valore in relazione alla superficie catastale.

Precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

F11 M417 sub.22	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Appartamento P1	87	1,00	87
balcone	4,50	0,30	1,35
Cantina	9	0,25	2,25
Tot.			90,50
F11 M399 sub.23	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Garage	18	1,00	18
F11 M417 sub.28	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Posto auto scoperto	13	1,00	13
F11 M417 sub.31	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Posto auto scoperto	15	1,00	15

Arrotondando, le superficie commerciali degli immobili sono le seguenti:

- **F11 M417 sub.22** → 90,50 mq la superficie commerciale dell'appartamento + cantina,
- **F11 M399 sub.23** → 18 mq la superficie commerciale del garage,
- **F11 M417 sub.28** → 13 mq la superficie commerciale del posto auto scoperto,
- **F11 M417 sub.31** → 15 mq la superficie commerciale del posto auto

scoperto.

STIMA DEI BENI

Il valore unitario adottato è l'espressione sintetica di una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in esame, rilevando nella libera contrattazione le quotazioni di un campione di immobili simili a quello in oggetto per quanto riguarda:

- ubicazione,
- destinazione d'uso,
- superficie,
- stato di manutenzione,
- stato di occupazione.

Tale ricerca è stata effettuata mediante consultazione degli operatori del settore e delle banche dati di altre fonti informative (Agenzia delle Entrate, FIAIP).

F11 M417 sub.22 – appartamento e cantina

Si è proceduto per comparazione, tenendo conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima ed effettuando un successivo processo di correzione.

Nella zona, appartamenti di metratura e caratteristiche tipologiche e conservative analoghe, sono messi in vendita ad importi variabili fra 1.100 e 1.400 euro/mq.

Le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2025 semestre 1, per la zona B1 del Comune di Castello d'Argile riportano per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione

un range di variabilità, fra 1.250 e 1.650 euro/mq.

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa:

- i valor unitari sottoindicati incorporano l'incidenza dello stato d'uso e del livello di manutenzione degli immobili: in particolare, per quanto riguarda l'appartamento, il prezzo a base di stima viene decurtato di un importo forfettario che incorpora i costi dei presumibili lavori di ristrutturazione che si ritengono necessari per l'abitabilità dell'immobile, in particolare la sostituzione degli infissi,
- gli immobili sono occupati dalla proprietà; ai fini della stima si considerano liberi al decreto di trasferimento,
- gli immobili, in base a quanto è stato possibile accertare, non presentano difformità edilizie e urbanistiche di rilievo.

Si assume, quindi, il seguente valore unitario a base di stima:

- 1.200,00 euro/mq,

Arrotondando, risulta:

Valore commerciale

1.200,00 euro/mq x 90,5 mq = **109.000,00 euro**

M399 sub.23 – garage

Le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2025 semestre 1, per la zona B1 del Comune di Castello d'Argile riportano per box auto un range di variabilità, fra 750 e 1.000 euro/mq.

Vista l'ubicazione del garage che rende difficoltose le manovre di ingresso e alle dimensioni limitate dell'accesso carrabile si ritiene di adottare il valore minimo del precedente intervallo, quindi:

- 750,00 euro/mq,

Arrotondando:

Valore commerciale

750,00 euro/mq x 18 mq= **13.500,00 euro**

F11 M417 sub.28 e sub. 31 – posti auto scoperti

Tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e dell'agibilità ai posteggi, si ritiene di applicare il seguente valore a corpo per ciascun posto auto:

Valore commerciale per ciascun posto auto

6.000,00 euro/posto auto

Tot. valore commerciale dei due posti auto

6.000,00x2= **12.000,00 euro**

Il valore commerciale complessivo del lotto, per l'intera proprietà (1/1), risulta pari a:

134.500 euro (centotrentaquattromilacinquecento/00 euro).

Tale valore necessita di una riduzione per tenere conto delle particolari condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 10%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita dell'intero lotto, arrotondando, risulta:

VALORE DEL LOTTO UNICO – intera proprietà:

€ 121.000,00 (euro centotrentamila/00)

Con osservanza

Bologna, 7 luglio 2026

Il C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto

1. Documentazione catastale
2. Atto di compravendita
3. Piante
4. Precedenti edilizi
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione condominiale
7. APE