

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 128 / 2024**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 128/2024**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 03/03/2025**

Promosso da:

**Ore 11:45**

.....

contro

.....

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/06/2024,

Registro Generale n. 25990, Registro Particolare n. 19421, è stata pignorata

agli esecutati ....., per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto,

..... e ..... per la quota indivisa di 1/2

ciascuno del diritto di nuda proprietà, il seguente bene immobile, a favore

del creditore procedente ..... con sede in San Lazzaro di

Savena (BO):

• Appartamento in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località

Lagaro, via del Corso n. 77, censito catastalmente al Foglio 5, Particella

42, Sub. 3 - piano 1 - categoria A/3 - classe 2 – vani 5 - sup. catastale tot.

101 mq. - RCE 296,96.

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

|  |                                                                                       |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                       |  |
|  | Porzione di fabbricato posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO),                |  |
|  | località Lagaro, via del Corso n. 77 (sia nella relazione ventennale e che            |  |
|  | nella visura catastale è erroneamente indicato il civico 63), costituita da un        |  |
|  | immobile ad uso residenziale al primo piano di edificio condominiale. Gli             |  |
|  | spazi interni all'abitazione sono così distribuiti: ingresso su                       |  |
|  | corridoio/disimpegno, sala con camino e una stufa, cucina, due camere da              |  |
|  | letto, due bagni, un ripostiglio e un balcone aggettante sul fronte strada via        |  |
|  | del Corso.                                                                            |  |
|  | Si riportano, <b><u>puramente a titolo indicativo</u></b> , le superfici calpestabili |  |
|  | nette rilevate del bene in argomento:                                                 |  |
|  | • appartamento mq. circa 74,00;                                                       |  |
|  | • balcone mq. circa 9,00.                                                             |  |
|  | * * *                                                                                 |  |
|  | <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                                      |  |
|  | Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato presso il                 |  |
|  | Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO).                         |  |
|  | <u>Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri</u>        |  |
|  | <u>catastali</u>                                                                      |  |
|  | Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) – Foglio                 |  |
|  | 5; Particella 42; Subalterno 3; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 5 vani;          |  |
|  | Rendita € 296,96; Superficie totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 98           |  |
|  | mq.; via del Corso n. 63; Piano 1.                                                    |  |
|  | Si precisa che lo stato di fatto rilevato è difforme dalla planimetria                |  |
|  | catastale reperita per una diversa distribuzione di alcuni vani. Si ribadisce         |  |
|  | inoltre che in visura catastale è indicato il civico n. 63 mentre il civico           |  |
|  |                                                                                       |  |

corretto è il 77. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

\* \* \*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**Non c'è completa corrispondenza** in quanto nella Nota di Trascrizione è indicato il civico corretto, il n. 77, mentre in visura è indicato il civico errato, il 63.

\* \* \*

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Si rimanda agli atti di provenienza allegati.

\* \* \*

#### **VINCOLI E ONERI**

Oltre a quanto riportato nella Relazione Notarile si evidenzia che:

- Con atto di donazione del 12/04/2017, Rep. gen. 22639, Raccolta n. 13331, di cui si allega copia, registrato e trascritto in data 03/05/2017, l'esecutato ....., all'art. 4, ha donato sia la nuda proprietà del bene in oggetto ai figli per 1/2 ciascuno riservandosi l'usufrutto a vita, sia il diritto di abitazione, dopo la sua morte, alla moglie. La trascrizione dell'atto è antecedente alla trascrizione del pignoramento del 03/06/2024, ma successiva all'iscrizione del contratto di mutuo fondiario, con ipoteca sul bene in oggetto, iscritto in data 03/03/2017. Il diritto di abitazione alla moglie **non è** pertanto **opponibile** alla Procedura in quanto l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo attribuisce al creditore il diritto di soddisfarsi sul bene con preferenza rispetto ai diritti successivi,

compresi quelli di abitazione o usufrutto.

- In merito agli aspetti condominiali, dalle indagini svolte, sopralluogo e contatti con altri condomini oltre che con un amministratore di zona, è risultato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima sia un condominio minimo in autogestione. Nonostante vari tentativi, non è stato possibile reperire documentazione contabile/amministrativa e informazioni utili in merito (bilanci consuntivi e preventivi, regolamento condominiale se esistente, millesimi, delibere assembleari, ecc.).

\* \* \*

### CONFINI

Confinante con parti comuni da più lati, altre proprietà e altri beni intestati agli esecutati, salvo altri.

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... in data 13 dicembre 2006, rep. n. 10838 e trascritto a Bologna in data 29 dicembre 2006 all'art. 48006, il bene in oggetto è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato signor .....

Con successivo atto di donazione a rogito notaio ..... in data 12 aprile 2017, rep. n. 22639, il signor ....., riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, ha donato ai propri 2 figli la nuda proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno e congiuntamente per l'intero e il diritto di abitazione, dopo la sua morte, alla moglie.

\* \* \*

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nel primo atto di compravendita a rogito notaio ..... in data 13 dicembre 2006, rep. n. 10838 e trascritto a Bologna in data 29 dicembre 2006 all'art. 48006, l'esecutato Sig. .... ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, l'esecutato Sig. .... ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

Nel secondo atto di donazione a rogito notaio ..... in data 12 aprile 2017, rep. n. 22639, l'esecutato Sig. .... risulta essersi coniugato in regime di separazione dei beni, l'esecutato Sig. .... ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni e l'esecutato Sig. .... ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità come da Relazione ventennale notarile allegata agli atti:

#### **Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura**

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE art. 1712/9800 del 3 marzo 2017; ipoteca volontaria per la somma di Euro 290.000,00, a garanzia della somma di Euro 145.000,00; a favore di BANCA ....., con sede in Monterenzio (BO), C.F. n. ...., con domicilio ipotecario eletto a Monterenzio - via Centrale n. 13; contro l'esecutato Sig. .... in qualità di terzo datore di ipoteca; titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio ..... in data 22 febbraio 2017 rep. n. 22466; grava l'immobile di cui alla presente relazione.

- ISCRIZIONE art. 6569/33932 del 28 giugno 2022 ipoteca giudiziale per la somma di Euro 150.000,00 a garanzia della somma di Euro 40.884,40; a favore di ....., con sede in Parma (PR), C.F. n. ...., con domicilio ipotecario eletto in Studio Adv. .... Borgo XX Marzo 7; contro l'esecutato ..... per il diritto di nuda proprietà in ragione della quota di 1/2; titolo: sentenza di condanna emessa in data 25 aprile 2022 dal Tribunale di Bologna; grava l'immobile di cui alla presente relazione.

**TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE art. 6885 / 9091 del 26 febbraio 2024; sentenza di apertura della liquidazione giudiziale; a favore di .....; contro l'esecutato Sig. .... per il diritto di nuda proprietà in ragione della quota di 1/2; grava l'immobile di cui alla presente relazione.
- TRASCRIZIONE art. 19421 / 25990 del 3 giugno 2024; verbale di pignoramento immobili; a favore del creditore procedente, con sede in San Lazzaro di Savena (BO), C.F. n. 00389400375; contro gli esecutati Sig. .... per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, ..... e ..... per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà; grava l'immobile di cui alla presente relazione.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

\* \* \*

## INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

Secondo gli Strumenti Urbanistici di riferimento, il Piano Regolatore Generale vigente, variato nel 2018, e il Piano Urbanistico Generale Intercomunale adottato (Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro), lo stabile in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto risiede:

- per il P.R.G., in una parte del territorio totalmente o parzialmente edificata a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale già urbanizzata, detta zona Omogenea “B”, sottozona “B2”, regolamentata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per il P.U.G., in un'area edificata prevalentemente residenziale ed è normata dagli articoli 24 e 25.

Si precisa che le normative testé citate non contengono particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del cespite.

### ***REGOLARITÀ EDILIZIA***

L'unico precedente edilizio rintracciato dal Comune di Castiglione dei Pepoli è il seguente:

- Licenza di Costruzione Protocollo n. 1675 del 25/10/1972 relativa al progetto di sistemazione di fabbricato ad uso civile abitazione e bar, sito in Lagaro del Comune di Castiglione dei Pepoli.

**Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità interne ed esterne.**

Di seguito si elencano, **puramente a titolo indicativo**, quelle rilevate:

- Spostamenti di tramezzi interni;
- Spostamenti di porte sia su tramezzi che su una parete portante;

- Realizzazione di camino;

- Ridimensionamento di finestre e portefinestre sia sul lato fronte strada di via del Corso che sul retro;

- Diminuzione della superficie del balcone.

Il tutto è meglio evidenziato nei disegni elaborati e allegati alla presente relazione in cui sono rappresentati lo stato licenziato, lo stato rilevato e le relative differenze.

La situazione riscontrata richiede ulteriori approfondimenti per regolarizzare l'immobile in oggetto e individuare le migliori soluzioni da adottare sotto i profili urbanistico, catastale e strutturale.

Al fine della regolarizzazione del cespite si precisa che quanto rilevato non comporta aumento di superficie utile e accessoria ma riguarda interventi su tramezzi, su una struttura portante e sui prospetti. Occorre pertanto predisporre una pratica edilizia in sanatoria, precisamente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, a cui allegare un'asseverazione/dichiarazione di uno strutturista che attesti che non ci sono problematiche statiche. Il costo dell'oblazione è quantificabile in € 2.064,00 oltre diritti di segreteria comunali che ad oggi ammontano ad € 114,00. Occorre inoltre affrontare i costi professionali delle figure tecniche da coinvolgere per la pratica edilizia, catastale con relativi diritti di segreteria e la produzione degli elaborati strutturali necessari. Si dovranno inoltre ottenere tutti i certificati e/o le verifiche di conformità degli impianti e la predisposizione del Certificato di Agibilità.

**Alla luce di tutto quanto sopra esposto si può affermare che l'immobile in oggetto non è conforme sia urbanisticamente che**

**catastralmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese**

**dell'aggiudicatario.** Di ciò se ne terrà conto nella stima del bene.

\* \* \*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'accesso, svolto in presenza del sottoscritto, di una propria collaboratrice, del Custode Giudiziario, dell'Esecutato Sig. ....

e della sua coniuge, l'immobile è risultato occupato dallo stesso esecutato

Sig. .... e dalla propria consorte. Può essere pertanto

considerato libero al Decreto di Trasferimento.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come già detto l'oggetto della presente perizia è un appartamento al primo piano di un fabbricato urbano posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Lagaro, via del Corso n. 77.

Lo stabile, in linea con altri edifici su entrambi i lati, si eleva su quattro livelli fuori terra, terra, primo, secondo e terzo, oltre un sottotetto non abitabile e un interrato. È stato realizzato in struttura portante di sasso e mattoni con solai in latero-cemento, solaio di copertura in c.a. a falde inclinate, manto in tegole e lattonerie in rame.

La facciata sul fronte strada è costituita da un rivestimento ad effetto pietra. A livello del piano terra a tinta omogenea grigia, ai livelli superiori a tonalità differenti tendenti al beige. I parapetti dei balconi in aggetto al prospetto sul fronte strada sono costituiti da una struttura metallica con pali portanti e corrimano a tinta nera, traversi e listelli verticali a tinta chiara. Gli infissi con tapparelle sono in legno. Caratteristico l'aspetto estetico dello

stabile nel suo complesso.

L'accesso all'atrio condominiale, costituito da una porta a vetri con telaio in alluminio arretrata rispetto alla superficie della facciata, è raggiungibile direttamente da via del Corso percorrendo una breve rampa di scala esterna. I gradini della scala condominiale e i relativi pianerottoli sono rivestiti da lastre di marmo, rosso Verona per le alzate e i battiscopa, beige tipo Botticino per le pedate e i pianerottoli.

L'appartamento è composto da ingresso su corridoio/disimpegno, sala con camino e stufa, cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un balcone.

Il grado delle finiture dell'appartamento è il seguente:

- Pareti e soffitti rivestiti principalmente da intonaco a tinta chiara. Nella sala e nei bagni sono presenti alcune porzioni con toni a tinta rosa. Le pareti dei bagni sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica a tinta beige e marrone a pose e formati differenti fino ad una altezza di circa m. 2,10. Le pareti della cucina sono rivestite da vecchie piastrelle di ceramica decorata.
- Pavimenti di ingresso, corridoio e cucina in gres porcellanato verde da cm. 34 x 52; nelle camere e nel ripostiglio è presente un pavimento di vecchie piastrelle di ceramica decorata da cm. 20 x 20; il pavimento del bagno collegato alla camera più grande è rivestito da piastrelle di ceramica marrone da cm. 30 x 30; il pavimento del balcone è rivestito da piastrelle di klinker a tinta chiara di cui alcune danneggiate.
- Porte interne in legno tamburato color noce. Quella tra la camera più grande è il bagno ad essa collegato ha la porzione centrale in vetro.

- Accesso all'appartamento costituito da un cancello esterno e da una porta in legno tamburato interna.

- Serramenti delle finestre e portefinestre in legno a vetro singolo tranne la portafinestra della camera più grande con telaio in alluminio e doppio vetro. Tapparelle in legno come oscuranti.

- Nel bagno accessibile dal corridoio sono presenti wc, bidet, piatto doccia con box e un lavabo in ceramica bianca con rubinetteria monocomando. In questo bagno è presente anche l'attacco per la lavatrice. Nel bagno collegato alla camera più grande sono presenti wc, bidet, vasca e un lavabo in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

- Relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperirne il certificato di conformità.

- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata su una parete del bagno collegato alla camera più grande. Terminali radianti in ghisa.

- In ciascuna camera è presente inoltre uno split per il raffrescamento d'estate.

- Lo stato di conservazione interno è da rivedere.

\* \* \*

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni 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 SUPERFICIALE

Di seguito si riportano la superficie netta, lorda e commerciale del bene in argomento **puramente a titolo indicativo** in quanto l'immobile viene venduto a corpo e non a misura.

Una breve precisazione riguardante i criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni; dal 25 al 50 % dei balconi – terrazzi – porticati, se non di elevate superfici.

| Descrizione  | Sup. nette | Sup. Lorde | Coeff. | Sup. Comm. |
|--------------|------------|------------|--------|------------|
| Appartamento | 74,00      | 94,00      | 1      | 94,00      |
| Balcone      | 9,00       | 9,00       | 0,333  | 3,00       |

**Totale Sup. Commerciale circa mq 97,00**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

L'oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con balcone ubicato al primo piano di un fabbricato urbano posto in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), località Lagaro, via del Corso n. 77.

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

operatori settoriali di zona oltre al reperimento di dati OMI e FIAP e al confronto con comparabili, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

\* \* \*

#### STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 40.000,00

\* \* \*

#### PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

##### GIUDIZIARIA

30 % circa

\* \* \*

#### VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 28.000,00

(Euro ventottomila/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 02 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)