

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 92/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione del fabbricato urbano ad uso abitativo posto in Comune di Monterenzio Località Cà di Bazzone, Via della Quercia n. 40, costituita da un appartamento, oggetto di lavori di manutenzione straordinaria non ultimati, disposto su due piani terreno e primo, con annesso un vano ad uso magazzino in separato corpo di fabbrica con corte esclusiva pertinenziale ed un vano ad uso autorimessa al piano terreno.

Immobile da ripristinare o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto dei fabbricati del Comune di Monterenzio

- **IMMOBILE n. 1:** Foglio 9 Mappale 501, **sub. 2**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 128, rendita catastale € 469,98 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano T-1;
- **IMMOBILE n. 2:** Foglio 9 Mappale 501, **sub. 4**, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 38, rendita catastale € 100,35 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano T;

- **IMMOBILE n. 3:** Foglio 9 **Mappale 118**, Cat. C/2, classe 2,

consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita catastale

€ 42,61 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano S1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Comprensivamente alla porzione immobiliare in oggetto sono trasferite pro-quota le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove la porzione è posta, tali per legge o per destinazione ed in particolare quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza a cui si rinvia integralmente per ogni migliore specificazione. In particolare, si evidenzia la comproprietà della corte distinta in Catasto al foglio 9, particella 1048 sub. 1, bene comune non censibile alle unità oggetto della presente relazione e al bene distinto al foglio 9, particella 501 sub. 5, non oggetto di pignoramento.

Servitù attive e passive: dalla relazione notarile nulla si evince.

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, beni comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Il compendio immobiliare innanzi descritto è pervenuto al debitore esecutato, per la piena proprietà, con atto di compravendita trascritto e registrato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evince quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data **06/08/2019 ai numeri 41510/7576** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *OMISSIS* e contro il debitore esecutato.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data **31/03/2025 ai numeri 14970/108244** a garanzia di mutuo fondiario a favore di *OMISSIS* e contro il debitore esecutato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo anteriore al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta n. 1902 del 12/12/1960;
- Certificato di abitabilità/usabilità n. 820 del 16/07/1962;
- Licenza di costruzione n. 615 del 20/02/1968;
- Autorizzazione in sanatoria n. 83 rilasciata in data 05/09/1987;
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 1999 Pratica n. 488 rilasciata in data 05/12/1996;

- S.C.I.A. in sanatoria Pratica n. 60ED/2019 Prot. 5752 del 15/06/2019;

- C.I.L.A Pratica n. 140ED/2022 P.G. 9591 del 14/10/2022.

Conseguentemente all'ultima pratica edilizia presentata, l'appartamento è stato interessato da significativi lavori di manutenzione straordinaria che, tuttavia, non sono stati ultimati.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava allo stato di grezzo avanzato. Nello specifico, sono state eseguite parziali demolizioni di tramezzature, intonaci, massetti e pavimenti, oltre alla rimozione completa degli impianti. Tali interventi non ultimati, unitamente alla mancanza di allacciamento alla rete elettrica e del gas, rendono l'immobile attualmente non abitabile.

Si precisa che l'elenco dei lavori descritto non è assolutamente esaustivo, poiché l'immobile versa in modeste condizioni d'uso, ingombro di materiale vario e alcune aree o locali sono risultati inaccessibili.

In merito alla C.I.L.A Pratica n. 140ED/2022 P.G. 9591 del 14/10/2022 poiché sono trascorsi oltre tre anni dalla presentazione, si ritiene che la pratica possa essere decaduta, anche se all'attualità non è stato emesso un provvedimento formale in tal senso. Nel caso in cui la pratica venisse dichiarata decaduta, e tenuto conto anche delle tempistiche legate al procedimento esecutivo in oggetto, sarà necessario procedere con la presentazione di una nuova pratica edilizia. I costi stimati per gli onorari professionali ammontano a circa € 2500,00, oltre ai diritti di segreteria.

Si fa presente, inoltre, che la predetta pratica edilizia ha interessato anche l'adiacente unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al mappale 501 sub 5, la quale non è oggetto di pignoramento.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti comuni e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 81.091,96

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in esame è posto in Via della Quercia n. 40 in Località Cà di Bazzone del Comune di Monterenzio e dista circa 30 km dal centro abitato di Bologna. Si compone di un **appartamento** facente parte di un fabbricato urbano che include due abitative con annesse un'area circostante comune, parzialmente coltivata, una centrale termica, un'**autorimessa** posta in appendice al fabbricato principale e da un **vano ad uso magazzino** in un corpo di fabbrica separato, con corte esclusiva pertinenziale.

Il fabbricato urbano, a pianta rettangolare, si sviluppa su due livelli (terra e primo) oltre ad un piano sottotetto non abitabile. L'accesso principale avviene da Via della Quercia che si completa con un accesso pedonale dalla Via Bellavista. Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura a una o più teste, gli impalcati di piano sono in latero-cemento tradizionale, e la copertura è a falde in elementi laterizi. I tamponamenti e le divisorie sono in mattoni pieni o forati, mentre i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. Il fabbricato versa in un modesto stato manutentivo. In particolare, alcuni locali al piano terra presentano efflorescenze dovute a

umidità di risalita e mostrano segni di crepe o cavillature strutturali che necessitano di ulteriori approfondimenti.

L'appartamento in parola, è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria non ultimati che lo rendono attualmente non abitabile, come meglio sopra descritto. Si dispone su due livelli, al piano terra, come da ultimo titolo edilizio sono previsti soggiorno con angolo cottura e un bagno al piano primo invece, due camere, cabina armadio, disimpegno, bagno e lastrico solare. Il grado delle finiture e delle dotazioni edilizie interne è modesto e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'autorimessa è collocata al piano terra in appendice al fabbricato principale ed è collegata direttamente all'appartamento. Lo stato d'uso è assai modesto con pavimenti in gres rosso, pareti intonacate e tinteggiati con evidenti segni di infiltrazioni e dissesti statici.

Il magazzino è collocato in un separato corpo di fabbrica con corte esclusiva pertinenziale non recintata. Lo stato d'uso è assai modesto con pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate con evidenti crepe e cavillature causate da dissesti statici.

CONFORMITA' 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 SUPERFICIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento ca. mq. 130,00

Autorimessa ca. mq. 35,00

Magazzino ca. mq. 15,00

STIMA DEL BENE

VALORE di MERCATO della PIENA PROPRIETA' € 108.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzata circa 10 %

VALORE a BASE D'ASTA della PIENA PROPRIETA' € 97.000,00

Bologna, 20 dicembre 2025