

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante n. 31 - 40139 - Bologna
Tel. e Fax: 051-3549227
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 127 / 2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 127/2025

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 02/02/2026

Promosso da:

Ore 10:30

.....

contro

.....

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BOLOGNA Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA - in data 29 maggio 2025 al n. 26677 Registro Generale e n. 19417 Registro Particolare, è stato sottoposto a pignoramento, in capo agli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, il seguente bene immobile, a favore del creditore procedente, con sede legale in Conegliano (TV):

- Appartamento sito nel Comune di Alto Reno Terme (BO), Frazione Porretta Terme, via Mazzini n. 169/3, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, Particella 467, Subalterno 9, piano primo, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale € 426,08.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Alto Reno Terme (BO), località Porretta Terme, in via Mazzini n. 169/3 (numero civico rilevato in sede di sopralluogo e non riportato nella visura catastale).

L'immobile si compone di ingresso su corridoio/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere da letto e bagno.

La superficie calpestabile netta, rilevata in sede di sopralluogo e indicata a titolo puramente orientativo, in quanto il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, risulta pari a circa mq 82,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Porretta Terme (BO):

Intestazione attuale:

- , nato in MAROCCO (EE) il 07/11/1965, C.F. ;
diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- , nata in MAROCCO (EE) il 25/05/1974, C.F. ;
diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Appartamento

Foglio 20, Particella 467, Subalterno 9, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 426,08, Superficie Catastale Totale mq 101, Totale escluse aree scoperte mq 101, Ubicazione: VIA MAZZINI Piano 1.

Si precisa che, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo,

sono state riscontrate modifiche interne non autorizzate, consistenti in

particolare in:

- demolizione del tramezzo di separazione tra tinello e cucinotto;
- chiusura della porta di collegamento tra cucinotto e soggiorno.

Tali difformità dovranno essere **regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**, secondo le modalità e nei limiti consentiti dalla normativa urbanistico-edilizia vigente.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto oggetto di pignoramento; si ribadisce tuttavia, come già segnalato in precedenza, che:

- nella visura catastale non risulta indicato il numero civico, che, a seguito di sopralluogo, è stato rilevato essere il n. 169/3;
- nella planimetria catastale è rappresentata la configurazione dell'unità immobiliare antecedente alle modifiche non autorizzate riscontrate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Si rimanda all'atto di provenienza allegato, nel quale sono riportate le informazioni relative alle parti comuni e alle servitù insistenti sull'immobile.

* * *

VINCOLI E ONERI

Per quanto attiene ai vincoli e agli oneri gravanti sul bene, si rinvia

integralmente a quanto riportato nella Relazione Notarile agli atti della procedura.

Il sottoscritto ritiene tuttavia opportuno segnalare che, in occasione del sopralluogo, l'esecutato Sig. ha dichiarato quanto segue:

- che la copertura dell'edificio necessiterebbe di interventi di ripristino/manutenzione, i quali, alla data del sopralluogo, non risultano essere stati programmati;
- che lo stabile è privo di amministratore condominiale e che le spese comuni vengono gestite direttamente dai singoli condomini, ciascuno per la propria quota.

Si precisa inoltre che non è stato possibile reperire alcuna documentazione contabile condominiale, né l'eventuale regolamento di condominio, corredato o meno dalle tabelle millesimali di ripartizione.

Le suddette informazioni derivano esclusivamente da dichiarazioni rese dall'esecutato e dalla documentazione effettivamente reperibile; esse vengono pertanto riportate a titolo puramente informativo, senza che il sottoscritto abbia potuto verificarne compiutamente la fondatezza.

* * *

CONFINI

Confinanti con parti comuni da più lati e altre proprietà, salvo altri.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio, stipulato in data 26 luglio 2005, rep. n. 79533/18280, trascritto ai nn. 47940/28799 in data 3 agosto 2005, il bene immobile oggetto di stima è

pervenuto in piena proprietà ai coniugi e

....., ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime

di separazione dei beni.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita sopra citato, a rogito del Notaio Masi

Cristiano, gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati tra loro in regime

di separazione dei beni.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di stima gravano le seguenti formalità, come

risultanti dalla relazione notarile ventennale allegata agli atti. Tali formalità

saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva, come previsto

dalla normativa vigente.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.

47941/13169 in data 03 agosto 2005, a seguito di atto notarile pubblico per

Notaio di Bologna (BO) del 26 luglio 2005, numero di

repertorio 79534/18281 - Importo totale € 210.000,00 - Importo Capitale €

105.000,00 - durata 25 anni, a favore di sede Pistoia

(PT), codice fiscale 00092220474, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

contro nata in MAROCCO (EE) il 25 maggio 1974,

codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di

proprietà, in regime di separazione dei beni, nato in

MAROCCO (EE) il 07 novembre 1965, codice fiscale

....., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

TRASCRIZIONI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 26677/19417 in data 29 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Bologna del 09 maggio 2025, numero di repertorio 3693, a favore di sede Conegliano (TV), codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro gli esecutati.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ed in particolare il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati in data 22/12/2004 e successive modificazioni e integrazioni, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia ricade nelle seguenti aree del territorio comunale.

Per il PSC:

- Ambito Urbano Consolidato, classificato "AC", disciplinato dall'art. 3.2 del Titolo III – Assetto strutturale di progetto: contenuti normativi riguardanti i diversi ambiti del territorio comunale;
- Area soggetta a vincolo idrogeologico.

Per il RUE:

- Porzione urbana da considerarsi satura, classificate “AC1”, disciplinata dall’art. 4.2.1.

Si precisa che le normative sopra richiamate non comportano vincoli urbanistici tali da incidere in modo significativo sulla determinazione del valore estimativo del cespite oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Alto Reno Terme (BO) risultano i seguenti precedenti edilizi riferiti al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima:

- Nulla Osta alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, prot. n. 1462 del 09/08/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. 2498 del 08/01/1963;
- Nulla Osta prot. n. 1110 del 18/07/1962, di variante al Nulla Osta n. 1462 e per la costruzione di ampliamento del fabbricato;
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. 2312/1964 del 30/12/1965, relativa al Nulla Osta n. 1110;
- Autorizzazione Edilizia, prot. n. 3145 del 14/09/1981, per la costruzione di una tettoia;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 5253 del 05/06/1995 – pratica n. 592/C, per la modifica di locali già adibiti a legnaia e trasformati in appartamento.

Si precisa che la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria sottende la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità delle opere sanate ai sensi dell’art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Confronto tra stato assentito e stato rilevato

Dal confronto tra la documentazione progettuale assentita e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne, di seguito elencate **a titolo puramente indicativo**.

Appartamento:

- demolizione del tramezzo di separazione tra tinello e cucinotto;
- chiusura della porta di collegamento tra cucinotto e soggiorno.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente negli elaborati allegati alla presente relazione, nei quali vengono messi a confronto lo stato assentito, lo stato di fatto e le relative variazioni.

Considerazioni e regolarizzazione

Le difformità riscontrate riguardano lo stato di fatto dell'immobile, che non risulta conforme alla documentazione progettuale assentita né alle planimetrie catastali attualmente depositate, le quali rappresentano una configurazione antecedente alle modifiche non autorizzate.

Tali difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili, mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con un onere amministrativo (oblazione) generalmente compreso tra € 516,00 ed € 1.000,00, in funzione dei regolamenti comunali vigenti.

A tali importi dovranno aggiungersi i diritti di segreteria (urbanistici e catastali) e i compensi professionali necessari per la predisposizione e il deposito delle relative pratiche.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve pertanto considerarsi **non conforme sotto il profilo urbanistico e catastale**.

La regolarizzazione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo del bene.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In occasione dell'accesso ai luoghi, effettuato in data 08/10/2025 dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, alla presenza di un collaboratore dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), incaricato in qualità di Custode Giudiziario, e con il consenso dell'esecutato Sig., è stato accertato che l'unità immobiliare risulta occupata dal medesimo esecutato e dal nucleo familiare.

Dalle verifiche svolte non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento opponibili alla procedura esecutiva.

L'unità immobiliare potrà pertanto considerarsi libera, ai fini della procedura, al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento, salvo diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Come già indicato, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, edificato su terreno in pendenza, sito nel Comune di Alto Reno Terme (BO), in via Mazzini n. 169/3 (numero civico rilevato in sede di sopralluogo e non riportato nella visura catastale).

L'immobile si compone di ingresso su corridoio/disimpegno, cucina,

soggiorno, ripostiglio, due camere da letto e bagno.

Si segnala che il lato dell'appartamento esposto a sud-ovest risulta in parte seminterrato rispetto alla quota esterna del terreno.

Il fabbricato, edificato all'inizio degli anni '60, si sviluppa su più livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo); risulta addossato al versante collinare sul lato a monte, mentre sul lato opposto, quello frontale, si affaccia su un piccolo spiazzo esterno, posto a quota inferiore, utilizzato di fatto come area di manovra e parcheggio, con superficie asfaltata e delimitato dall'edificio stesso e da muretti in calcestruzzo contro terra.

L'accesso al fabbricato e alle unità immobiliari avviene tramite percorsi pedonali e rampe di scale esterne, realizzate in struttura in calcestruzzo, che collegano i diversi livelli di quota tra lo spiazzo antistante e gli ingressi alle abitazioni. Tali percorsi risultano conformati alla naturale pendenza del terreno e si sviluppano lungo fronti laterali dell'edificio.

Dal punto di vista costruttivo e architettonico, il fabbricato presenta:

- struttura portante in muratura, verosimilmente tradizionale in relazione all'epoca di edificazione;
- copertura a falde inclinate, con manto in tegole e lattonerie metalliche;
- prospetti intonacati, con finitura civile;
- balconi aggettanti sui prospetti principali, dotati di parapetti metallici;
- serramenti esterni principalmente con avvolgibili.

Le parti comuni esterne (scale, pianerottoli, spazi di accesso) appaiono funzionali ma essenziali, con finiture semplici e segni di normale vetustà, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con l'ordinaria manutenzione.

Finiture dell'appartamento**Pareti e soffitti**

Intonaco e tinteggiature prevalentemente a tonalità chiare, con locali fenomeni di esfoliazione della pittura. Rivestimento ceramico 20×25 cm nell'angolo cottura, a tinta chiara, e rivestimento ceramico 20×20 cm nel bagno, a tonalità chiare con motivo decorativo.

Pavimenti

In tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione dell'angolo cottura, pavimentazione in piastrelle di ceramica 20×20 cm. Ingresso, cucina, camere e ripostiglio presentano piastrelle a tonalità beige; il bagno è pavimentato con ceramica a tinta blu; l'angolo cottura è rifinito con piastrelle 20×10 cm a tinta simil cotto.

Serramenti interni

Porte interne in legno tamburato color ciliegio. Porta d'ingresso in alluminio con vetro singolo.

Serramenti esterni

Infissi con vetro singolo. In cucina e nell'angolo cottura infissi in alluminio privi di oscuranti esterni; nel soggiorno infisso in alluminio con scuro esterno; nelle camere da letto e nel bagno infissi in legno con tapparelle in PVC.

Bagno

Dotato di wc, bidet, vasca, lavabo in ceramica con rubinetteria monocomando, nonché attacco per lavatrice.

Impianti

Impianto elettrico in apparente stato di funzionamento, in assenza delle

relative certificazioni di conformità.

Impianto di riscaldamento autonomo con terminali radianti in ghisa.

Stato manutentivo

Mediocre, coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato, con finiture ed impianti non aggiornati e necessità di interventi manutentivi e di riqualificazione.

* * *

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, **a titolo puramente indicativo**, le superfici nette, lorde e commerciali dei beni in oggetto, tenuto conto che la vendita avverrà a **corpo e non a misura**.

Per la determinazione delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili interne, dei tramezzi, dei pilastri e dei muri perimetrali esterni;
- 50% dei muri in comunione con altre unità o con parti comuni.

Descrizione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	82,00	98,00	1	98,00

Totale Sup. Commerciale circa mq 98,00

* * *

STIMA DEI BENI

L'oggetto della presente perizia è un appartamento al primo piano di un fabbricato urbano posto in Comune di Alto Reno Terme (BO), via Mazzini n. 169/3.

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 FIAIP 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

70.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

10 % circa

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 63.000,00

(Euro sessantatremila/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, 19 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)