TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 136/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 02.02.2026

Ore 11.30

contro

---

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà di porzione di edificio residenziale posto in Comune di Calderara di Reno (BO) Via Buozzi n. 10 e Via Matteotti 5, costituita da un appartamento al piano quarto composto da: ingresso, cucina, pranzo, un ripostiglio, disimpegno due camere, un bagno; oltre a cantina e autorimessa al piano terra. Consistenza di complessivi: 102,00 mq ca. di superficie commerciale l'abitazione e cantina; autorimessa mq 18.00 ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

1. ---------– Proprietà per 1/2 (ESECUTATO)
2. --------- Proprietà per 1/2

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno (BO)

- **Foglio 37**
  - **map. 379 sub 19** – **Abitazione**
  - **map. 379 sub 3** – **Autorimessa**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento ***concordano****.*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli.

CONDOMINIO

È costituito condominio. Allo stato non risultano posizioni debitorie nei confronti del condominio.

CONFINI

Parti comuni con altri confinanti, strada comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Calderara di Reno (BO) in Via Buozzi 10 e Via Matteotti 5 appartiene a:

1. **----------** Proprietà per 1/2 (ESECUTATO)
2. **---------** Proprietà per 1/2

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno (BO)

PROVENIENZA DEL BENE

I suddetti immobili risultano di proprietà di **----------** per la quota di 1/2 di piena proprietà e di **----------** per la quota di 1/2 di piena proprietà, a

loro pervenuti in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per atto del Notaio ----------– del 23/12/1981, rep. 93646, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 12/01/1982 ai nn.1012/813 con la quale il socio ----------–, che ha accettato in comunione legale dei beni con la moglie ----------–, riceve in assegnazione in piena ed esclusiva proprietà dalla ----------– gli immobili riportati al catasto Fabbricati con Scheda nr.1024 del 1980 e nr.1044 del 1980.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato ha dichiarato, sul richiamato atto di cui sopra, di essere in comunione legale con la Signora ----------–.

Dalla relazione Notarile si rileva: *"convenzione matrimoniale di separazione dei beni con atto per notar ----------– di Bologna del 26 settembre 1985 rep. 953/155 trascritta presso la Conservatoria di Bologna in data 11/10/1985 ai nn.21192/13947 con la quale i coniugi ----------– hanno optato per il regime della separazione legale dei beni, causando lo scioglimento della comunione legale. Nella nota viene indicato che i coniugi hanno dichiarato di aver acquistato in regime di comunione legale i beni in oggetto".*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

<u>Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione notarile a cui si rimanda per il dettaglio:</u>

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 17/06/2025 ai nn.29991/21821 emesso dal Tribunale di BOLOGNA e notificato il 30/04/2025 contro ----------– per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ----------– con sede in.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bologna il 04/08/2011 ai nn.35799/7445 emesso dal Tribunale di BOLOGNA il 26/07/2011 per EURO 250.000,00 a garanzia di EURO 222.908,72 contro ----------– per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ----------– con sede in*
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bologna il 04/08/2011 ai nn.35799/7444 emesso dal Tribunale di BOLOGNA il 26/07/2011 per EURO 36.000,00 a garanzia di EURO 28.340,12 contro ----------– per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ----------–*
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bologna il 15/06/2011 ai nn.25996/5320 emesso dal Tribunale di BOLOGNA il 11/06/2011 per EURO 250.000,00 a garanzia di EURO 214.815,85 contro ----------– nato in BOLOGNA il 02/08/1951 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ----------–.*

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla documentazione digitale trasmessa dal SUE del Comune di Calderara di Reno (BO) risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **post 1967**, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti forniti in via telematica dallo stesso Comune di Calderara di Reno:

- Nulla Osta Prot. N. 2879 del 1977
- Agibilità Prot. N. 3733 del 1980
- DIA Parti Comuni prot. N. 2657 del 1997
- SCIA a Sanatoria Parti Comuni Prot. N. 8916 del 2022
- Cila-s Prot. N. 10353 del 2022
- Cila-s integrazione Prot. N. 33515 del 2022
- Cila-s fine lavori Prot. N. 37711 del 2023

Dal confronto fra quanto assentito negli elaborati sopra elencati e quanto realizzato sono state riscontrate difformità edilizie riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio.

Per la parte condominiale è stata presentata una sanatoria nel 2022.

Per la diversa distribuzione interna e per i modesti scostamenti delle fotometrie e loggia, si riconducono alle tolleranze edilizie di cui alla legge regionale 23/2004 art. 19 bis e successive modifiche e integrazioni (è presente agibilità rilasciata nel 1980 a seguito di visita e conformità espressa).

Eventuali adempimenti riferiti alle tolleranze edilizie di cui alla stessa L.R. 23/2004 e alla L.R. 5/2025 saranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione Energetica è in fase di acquisizione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà immobiliare de quo è porzione di uno stabile condominiale con sviluppo su 6 piani fuori terra, non lontano dal centro del Comune di Calderara di Reno.

La struttura risulta essere mista in c.a. e laterizio, rivestita ad intonaco tinteggiato, oggi dotata di rivestimento con sistema a cappotto. La copertura è piana. Lo stabile è dotato di ascensore.

L'abitazione si sviluppa al piano quarto così distribuita:

- piano quarto – ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un bagno, disimpegno, due camere;
- piano terra – cantina e autorimessa

Il grado delle finiture è discreto ancorché risalenti all'epoca di costruzione:

- pareti intonaco tinteggiato
- pavimenti ceramica
- bagno ceramica/gres porcellanato
- porte interne legno tamburato
- serramenti finestre finestre in alluminio con vetro camera
- bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:
  - elettrico sottotraccia
  - riscaldamento condominiale compreso la produzione di acqua

sanitaria.

Lo stato di manutenzione è buono anche in relazione ai recenti interventi di efficientamento energetico che hanno interessato l'involucro dell'edificio e il sistema di produzione di energia centralizzato.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ...*" ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale per le unità immobiliari esaminate è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Destinazione	**Sup. commerciale**		
Abitazione	circa mq	102,00	coeff. 1.0
Autorimessa	circa mq	18,00	coeff. 0.5
Totale ragguagliato	**circa mq**	**111,00**	

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare**.

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una

positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 35%.*

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*).

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

LOTTO UNICO

Abitazione+Autorimessa m² 111,00 x €/m² 1.800,00 = € 199.800,00

La valorizzazione espressa per l'unità in cifra tonda è determinata in **€ 200.000,00.**

Si detrarrà il 15 % ca del valore stimato pari a € 30.000,00 circa per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 200.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 170.000,00

(euro centosettantamila/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 30 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno
- Estratto di mappa
- N. 2 planimetria catastale
- Titoli edilizi
- Raccolta fotografie
- Relazione Notarile (copia)
- Copia atto di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica – in fase di approntamento
- Comparabili/Proposte di vendita/Osservatori

Per la pubblicità:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di Prestazione Energetica