

**ARCH. TEDESCHI DAMIANO**  
Via Alba Maldini 8 40069 Zola Predosa BO  
+39 333 6536062  
E-mail: damianotedeschi@yahoo.it  
PEC damiano.tedeschi@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. ATZORI MAURIZIO**

\* \* \*

**N. 11/25**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 29.09.2025**

**PREMESSA**

**Ore 10,10**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 10 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23.01.2025 al Registro generale n. 3207 e Registro particolare n. 2398 è stato pignorato il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

#### **Unità negoziale n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia – Bazzano BO Foglio 15

#### **Immobile 1**

○ Map. 90 Subalterno 141, Natura C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse,

Autorimesse, Consistenza 19 mq, Via Giuseppe Mazzini, 22;

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'autorimessa in box privato situata al primo piano interrato all'interno di un più ampio complesso immobiliare. Sita nel Comune di Valsamoggia località Bazzano BO, Via Giuseppe Mazzini, 22 per una superficie catastale di circa mq 19.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

#### **Esecutata - proprietà per 1/1**

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia – Bazzano BO Foglio 15

#### Immobile 1

- Map. 90 Subalterno 141, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq (Superficie catastale Totale 24 mq), Rendita € 101,07, Via Giuseppe Mazzini, 22, Piano S1;

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto

e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

### **VINCOLI E ONERI**

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta inserita nel Condominio Mazzini 22 e nel Super Condominio Ex-Ospedale e pertanto si rimanda alla documentazione contabile ricevuta dall'amministratore.

### **CONFINI**

Il bene in oggetto confina con altre proprietà, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

**Esecutata - proprietà per 1/1**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Vedere Certificato Ipotecario depositato dal precedente al quale si rimanda integralmente.

Atto del 28.12.2010 Pubblico Ufficiale Notaio con sede a Bazzano BO – Repertorio n. 27377 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1959.1/2011 Reparto PI di Bologna in atti dal 21.01.2011.

Si precisa che è stata fatta formale richiesta di copia dell'Atto all'Archivio Notarile e lo scrivente è ancora in attesa di riceverne copia e appena ricevuta sarà premura integrare l'Atto alla Perizia.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene oggetto di stima gravano le formalità come da Certificato Ipotecario depositato dal precedente al quale ci si richiama integralmente:

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 25.11.2016 al Registro generale n. 53663 e Registro particolare n. 9522;

**Trascrizioni:**

- Compravendita trascritto a Bologna in data 20.01.2011 al Registro generale n. 2869 e Registro particolare n. 1959;
- Pignoramento trascritto a Bologna in data 23.01.2025 al Registro generale n. 3207 e Registro particolare n. 2398;

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a seconda del regime vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

- Permesso a Costruire di Edificio Residenziale Lotto 4 – Comparto del Vecchio Ospedale n. 40/03 del 07.07.2005, domanda presentata il 06.11.2003 Prot. 13263;
- Richiesta del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 0004100 del 13.04.2006;
- Permesso di Costruire n. 05/07 presentato il 10.03.2007 Prot. 2605 rilasciato il 02.08.2007 Prot. n. 8411;
- Denuncia di Inizio Attività Variante in corso d'opera P.G. n. 0002600 del 16.03.2009;

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste in un comparto edilizio complesso che ha visto il susseguirsi di varie pratiche edilizie e risulta assai difficoltoso eseguire una precisa cronologia delle pratiche in quanto alcune pratiche vengono riportate in più titoli edilizi e l'archiviazione non risulta impeccabile.

**Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato non sono state accertate difformità.**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un

fabbricato costruito in data successiva al 01.09.1967.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene immobile secondo la normativa attuale non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto è ad uso autorimessa.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità il bene immobile risulta libero ed è stato eseguito l'accesso con il Custode Giudiziario che ne ha preso il possesso in data 22.07.2025.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio.

Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra e due piani interrati.

L'autorimessa è situata al primo piano interrato.

L'autorimessa è naturalmente su un unico livello di forma rettangolare.

Il grado delle finiture è medio:

- Pareti tinteggiate
- Pavimento in ceramica con piletta di scarico interna
- Presenza di un lavandino
- Impianto elettrico minimale ma compatibile con l'uso
- Porta basculante in lamiera
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono medi

Si precisa che all'interno dell'autorimessa insistono delle tubazioni del riscaldamento o dell'acqua sanitaria condominiali.

### CONFORMITÀ 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 catastale, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo è la seguente:

- Autorimessa circa mq 19

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un'autorimessa in box privato situata al primo piano interrato all'interno di un più ampio complesso immobiliare. Sita nel Comune di Valsamoggia località Bazzano BO, Via Giuseppe Mazzini, 22.

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 gli operatori settoriali, 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, tenendo conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

	VALORE DELL'INTERO BENE A PREZZO DI MERCATO	
		€ 25.000,00
	<b>Percentuale di abbattimento</b>	<b>10 %</b>
	<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 22.500,00</b>
	<b>(Euro ventiduemilacinquecento/00)</b>	
	* * *	
	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	
	Zola Predosa, 28 agosto 2025	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	(Arch. Damiano Tedeschi)	
	<i>Firmato digitalmente</i>	
	<b><u>Allegati:</u></b>	
	○ Visura per soggetto	
	○ Estratto di Mappa	
	○ Planimetria Catastale	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Permesso a Costruire di Edificio Residenziale Lotto 4 – Comparto	
	del Vecchio Ospedale n. 40/03 del 07.07.2005, domanda presentata il	
	06.11.2003 Prot. 13263	
	○ Richiesta del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n.	
	0004100 del 13.04.2006	

○ Permesso di Costruire n. 05/07 presentato il 10.03.2007 Prot. 2605

rilasciato il 02.08.2007 Prot. n. 8411

○ Denuncia di Inizio Attività Variante in corso d'opera P.G. n.

0002600 del 16.03.2009

○ Raccolta fotografie

○ Documentazione Amministratori Condominio e Super Condominio