

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 58/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 06.10.2025

PREMESSA

Ore 10.20

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 (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, 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 quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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 che oscilla tra il 15 ed il 40 % 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 presentato a Bologna al n. 13 in data 26.02.2025, Reg. Gen. 8723 Part. 6272, è stata pignorata alla **ESECUTATA** **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina (BO):

1. Foglio 157, Mapp. 426, sub 5 Categoria A/3, Consistenza 7,5 vani, via San Vitale Ovest 2339, piano 1 (abitazione).

2. Foglio 157, Mapp. 426, sub 9 Categoria C/6, Consistenza 16 mq, via San Vitale Ovest 2339, piano S1 (autorimessa).

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in appartamento cielo terra con corte esterna esclusiva ed edificio secondario di servizio, così composta:

a piano primo → ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, bagno, tre camere, disimpegno, una loggia ed un ripostiglio;
a piano seminterrato → un' autorimessa.

L'immobile è sito nel Comune di Medicina (BO) in via San Vitale Ovest 2339, per una superficie commerciale parametrata dell'abitazione di circa 122,41 mq e dell' autorimessa di circa 17,62 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Medicina (BO) beni intestati a:

1. eseguita – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune Medicina (BO) in via San Vitale Ovest 2339:

○ Foglio 157, Mapp. 426, sub 5 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, via San Vitale Ovest 2339, piano 1, sup. cat. 120 mq, Rendita 658,48 € (abitazione).

○ Foglio 157, Mapp. 426, sub 9 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, via San Vitale Ovest 2339, piano S1, sup. cat. 18 mq, Rendita 79,3 € (autorimessa).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio in quanto la planimetria del sub 5 riporta una tramezzatura tra angolo cottura e zona pranzo non presente nello stato rilevato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 29 settembre 2003 Repertorio n. 16453/688, debitamente registrato a Imola il 3 ottobre 2003 al n 1764 e trascritto a Bologna il 7 ottobre 2003 al n 31646 part. ed a ministero del Notaio rogante in data 10 giugno 2005 Repertorio n. 94449/3970, debitamente registrato a Bologna il 16 giugno 2005 al n 3984 e trascritto a Bologna il 18 giugno al nn. 36390/21508 e in particolare la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato identificata nel Catasto Terreni del Comune di Medicina al Foglio 157 con il mappale 426, Ente Urbano di mq. 2.674, e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dello stesso, e la comproprietà delle parti comuni identificate nell'Elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati del Comune di Medicina unitamente alla Dichiarazione presentata il 29 maggio 2001 prot.n. 157850 e più precisamente:

- mapp. 426 sub 1 del Foglio 157, B.C.N.C. corte;
- mapp. 426 sub 2, del Foglio 157, B.C.N.C. Portico-Vano scala;
- mapp. 426 sub 6, del Foglio 157, B.C.N.C. C.T..

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale

di esistere, come negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante in data 29 settembre 2003 Repertorio n. 16453/688, debitamente registrato a Imola il 3 ottobre 2003 al n 1764 e trascritto a Bologna il 7 ottobre 2003 al n 31646 part. ed a ministero del Notaio rogante in data 10 giugno 2005 Repertorio n. 94449/3970, debitamente registrato a Bologna il 16 giugno 2005 al n 3984 e trascritto a Bologna il 18 giugno al nn. 36390/21508 part, e in particolare la servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a carico delle aree censite al NCEU del Comune di Medicina (BO) al fog. 157, con i mappali 422, 416 e 411 e a favore degli alloggi con garage censiti con i mappali 426, subalterni 4,5, 8 e 9.

Il tutto come appare nella copia degli atti notarili di seguito allegati.

VINCOLI E ONERI

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione.

CONFINI

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

1. eseguita, Diritto di: **proprietà per 1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante in data 29 settembre 2003 Repertorio n. 16453/688, debitamente registrato a Imola il 3 ottobre 2003 al n 1764 e trascritto a Bologna il 7 ottobre 2003 al n 31646 part., “ *le parti promissarie, ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono ai signori promittenti tra i quali l'esecutata, che a tale titolo accettano ed acquistano in parti uguali pro-indiviso la piena proprietà del*

seguinte immobile: porzione del fabbricato urbano di cui in premessa, sito in Comune di Medicina, via San Vitale Ovest n. 2339, costituita detta porzione da un appartamento al primo piano, con annessa autorimessa al piano seminterrato [...]

Con Atto a ministero del Notaio rogante in data 10 giugno 2005 Repertorio n. 94449/3970, debitamente registrato a Bologna il 16 giugno 2005 al n 3984 e trascritto a Bologna il 18 giugno al nn. 36390/21508 part, [...] Il promissario vende e trasferisce alla esecutata, che accetta e acquista, la quota indivisa di un mezzo (1/2) ad esso venditore spettante, del seguente immobile; porzione del fabbricato sito in Medicina, via San Vitale Ovest n. 2339, consistente un appartamento posto al primo piano, con annessa autorimessa al piano seminterrato [...], diventando unica piena proprietaria. Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE

L'Esecutata, all'atto di acquisto dell'immobile, dichiarava di essere nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici, sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 7/10/2003 all'art. 11578 per euro 230.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 155.000,00, a favore del terzo ed a carico dell'esecutata, gravante sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

2. IPOTECA LEGALE iscritta a Bologna il 25/11/2008 al n. 13477

part. a favore del terzo sopracitato, a carico dell'esecutata, per euro

39.033,78 a garanzia di debito tributario di euro 19.816,89, gravante

sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

3. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 25/11/2015 all'art.

7504 part. a favore del terzo sopracitato, a carico dell'esecutata per

euro 92.000,00 a garanzia di debito tributario di euro 88.000,00,

gravante sulla proprietà dell'immobile identificato al NCEU del

Comune di Medicina al foglio 157, mappale 426, subb. 3 e 5 oggetto

del presente pignoramento.

4. IPOTECA LEGALE iscritta a Bologna il 11/05/2016 al n. 3650 part.

a favore del terzo sopracitato, a carico dell'esecutata, per euro

146.074,30, a garanzia di debito tributario di euro 73.037,15 gravante

sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

5. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bologna il 14/09/2016 al n. 7243

part. a favore del terzo sopracitato, a carico dell'esecutata, per euro

3.635,49, a garanzia di debito tributario di euro 3.146,40 gravante

sulla proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di

Medicina al foglio 157, mappale 426, sub. 9 oggetto del presente

pignoramento.

6. IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Bologna il 2/10/2023 al n.

7480 part. correlata alla formalità indicata al punto 1).

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a

Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione successiva all'1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune Medicina (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Concessione di Costruzione in data 3 settembre 1981 Pratica n. 166/81, Prot.n.2456/80;

- Concessione rilasciata (in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47) in data 1 luglio 1989 n. 100;

- Denuncia di Inizio Attività in data 13 aprile 2001 prot.n. 5972;

- è presente il Certificato di Conformità Edilizia Agibilità rilasciato il 1 luglio 1989, prot.n 7606/86.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi a questo unico e ultimo titolo depositato.

Abitazione

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

- **sono state rilevate alcune tramezzature demolite, nella divisione tra la sala pranzo e il cucinotto, non rilevabili nel titolo;**

Autorimessa

Lo stato di fatto risulta conforme allo stato sopra citato a meno di tolleranze costruttive.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale. Di tutto quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo sub 13 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25/07/2025, codice identificativo 03563-721919-2025, valevole fino al giorno 25/07/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta libero in quanto, sebbene l'esecutata ed i figli siano ivi residenti, come da Stato di famiglia allegato, risultano domiciliati in Sant'Antonio Medicina (BO) , via Fabbri 392.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa.

All'unità residenziale si accede attraverso la porta di accesso posta sulla corte interna comune, raggiungibile da uno stradello interno rispetto alla via San Vitale Ovest. L'appartamento, posto al piano primo

raggiungibile percorrendo un scala interna, presenta un ingresso su corridoio

che adduce alla sala da pranzo con un angolo cottura dalla quale si accede

alla loggia esterna, al soggiorno e, sul fondo rispetto all'ingresso, ad un

ulteriore disimpegno della zona notte dove sono distribuite tre camere ed un

bagno; attraverso il vano scale si raggiunge il primo piano sottotetto dove è

presente un ripostiglio; a piano seminterrato è presente l'autorimessa, non

divisa dalle altre proprietà con murature interne, con accesso carrabile

dall'esterno ed accesso interno dal vano scale.

L'edificio, comprendente tre unità immobiliari residenziali in totale, è

datato, edificato con struttura portante in muratura e orizzontamenti

latreocementizi; il tetto è a falde inclinate con manto in coppi. Le facciate

sono in muratura a vista, in alcune zone rivestite in sasso. Lo stato di

conservazione è buono sulle murature esterne e scarso sui serramenti.

Il grado delle finiture dell'abitazione è buono ma in stato di

abbandono:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di bianco con

l'alternanza di colorazioni pastello con evidenti segni di usura;

- Nella sala da pranzo la demolizione della tramezzatura di divisione

con l'angolo cottura è allo stato grezzo;

- Pavimento è in ceramica a posa diagonale con evidenti segni di

usura;

- Rivestimento è materiale ceramico a medio formato nel bagno e

nell'angolo cottura, con evidenti segni di usura;

- La scala è rivestita nelle pedate ed alzate in cotto;

- Porte interne sono in laminato di legno tamburato colore noce con

evidenti segni di usura;

○ Serramenti esterni sono in legno;

○ Oscuranti con persiane lignee con evidenti segni di usura al limite della collabenza;

○ Il bagno è dotato di sanitari e vasca in ceramica colore beige e rubinetteria monocomando;

○ Impianto di riscaldamento e ACS è centralizzato ma la caldaia posta nella centrale termica non è funzionante e non collegata alla rete di distribuzione;

○ Impianto elettrico in parte in traccia in parte a vista.

Lo stato di manutenzione è scarso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, integrato con le indicazioni della UNI 10750. La superficie calpestabile, al netto delle murature, del bene in

argomento, è la seguente:

<u>Immibile</u>	<i>mq</i>
<u>Abitazione</u>	97,28
<u>Loggia</u>	14,90
<u>Ripostiglio</u>	4,14
<u>Autorimessa</u>	14,92

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<u>Immibile</u>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione</u>	100 %	113,18	113,18
<u>Loggia</u>	50%	16,08	8,04
<u>Ripostiglio</u>	25%	4,75	1,19
<u>Autorimessa</u>	a corpo	17,62	
TOTALE			122,41

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa.

L'immobile è sito nel Comune Medicina (BO) in via San Vitale Ovest 2339.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dei data base dell'osservatorio immobiliare dell'A.E., del borsino immobiliare e dei costi di sanatoria (la cui

sola sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di Manutenzione Straordinaria, è pari a € 1.000,00) e di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo e parte a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva. Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, il valore a metro quadro del compendio immobiliare, esclusi accessori, considerato è di €/mq 1.200,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immibile</i>	<i>sup. omog. (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Appartamento</u>	122,41	1.200,00 €	146.892,00 €
<u>Corte</u>	a corpo		8.000,00 €
Valore Totale			154.892,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			154.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 154.000,00

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 130.000,00

(Euro centotrentamila/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, 06.08.2025

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Medicina;
- N. 2 visure catastali.
- N. 2 planimetrie catastali.
- N. 1 estratto di mappa.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- N 1 Atti di provenienza.
- N 1 Rogiti pilota.
- Relazione notarile (copia).
- Stato di famiglia.
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Copia dei precedenti edilizi.