

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PREMESSA**

**n. 178/25 R.G.Es.**

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

**LOTTO UNICO**

**Udienza: 02.03.2026**

**ore 11:50**

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITÙ
- ALTRI VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- STATO DI OCCUPAZIONE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI



➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

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, la sottoscritta 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 10 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 11/07/2025 al n. 35291 del registro generale ed al n. 25673 del registro particolare a favore del **XXXXXXXXXX** è stato pignorato il seguente immobile:

Piena proprietà di porzione di immobile sito nel Comune di Medicina, alla via Placido Rizzotto 75, costituito da un appartamento al piano terra con annesso vano ad uso cantina al piano interrato, ai signori:

ESECUTATA per la quota di 1/2,

ESECUTATO per la quota di 1/2.



Tale immobile è identificato nella **Nota di trascrizione** allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Medicina

Foglio 133 – particella 547 – subalterno 37, via Fasanina 75, piano T-S1

**Per la complementarietà dei beni pignorati, si ritiene opportuno disporre la vendita in un LOTTO UNICO. Trattasi di BENE INDIVISIBILE.**

\* \* \*

### LOTTO UNICO

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Medicina, in via Placido Rizzotto 75 costituito da un appartamento al piano terra ed annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna intestato a:

“XXXXXXXX NATA A XXXXXXXX IL XXXX- C.F. XXXX (PROPRIETÀ PER 1/2)”

“XXXXXXXX NATO A XXXXXXXX IL XXXX- C.F. XXXX (PROPRIETÀ PER 1/2)”

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
133	547	37	VIA FASANINA 75 PIANO T-S1	2	A/3	2	5,5 vani	411,87

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria.

Si precisa che:



- l'immobile risulta ubicato in via Placido Rizzotto 75;

- nella planimetria catastale della cantina è indicata erroneamente una altezza di m 2,70, mentre essa risulta di m 2,50.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi alla regolarizzazione.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, in particolare si legge nell'atto di provenienza: *"..... è compresa nella vendita la comproprietà pro-quota millesimale delle parti comuni del fabbricato identificate, a titolo esemplificativo, nell'elaborato planimetrico unito a corredo della denuncia presentata in data 13 luglio 2016 prot. BO0102195, come segue:*

*Foglio 133*

- *mappale 547 sub. 3 B.C.N.C. percorso pedonale comune ai subalterni dal 17 al 21, 24 e dal 37 al 47;*

- *mappale 547 sub. 4 B.C.N.C. vano scale comune ai subalterni 17, 18, 19, 21, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47;*

- *mappale 547 sub. 5 B.C.N.C. vano scale comune ai subalterni 20, 24, 37, 40, 41, 45;*

- *mappale 547 sub. 6 B.C.N.C. centrale termica comune ai subalterni dal 17 al 21, 24 dal 37 al 47;*

- *mappale 547 sub. 7 B.C.N.C. corsello autorimesse comune ai subalterni dal 12 al 16 e dal 25 al 36;*

- *mappale 547 sub. 8 B.C.N.C. corridoio cantine comune ai subalterni 17, 18,*



19, 21, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47;

- mappale 547 sub. 9 B.C.N.C. corridoio cantine comune ai subalterni 20, 24, 37, 40, 41, 45, 47;

- mappale 547 sub. 10 B.C.N.C. intercapedine e locale pompe comuni a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 11 B.C.N.C. locale centralino TV comune ai subalterni dal 17 al 21, 24 e dal 37 al 47;

- mappale 547 sub. 52 B.C.N.C. percorso comune a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 53 B.C.N.C. area verde comune a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 54 B.C.N.C. area verde comune a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 55 B.C.N.C. manufatto contatori comune a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 56 B.C.N.C. percorso pedonale comune a tutti i subalterni;

- mappale 547 sub. 72 B.C.N.C. posti moto e cicli comune ai subalterni dal 17 al 21, 24 e dal 37 al 47....”

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive esistenti od avente ragione legale di esistere.

### **SPESE CONDOMINIALI**

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXX di XXXXX di Bologna.

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 24/11/2025.

Nei confronti del condominio, risulta (alla data del 24/11/2025) una posizione debitoria di € 6.508,00.

Le spese per la gestione ordinaria (preventivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025)



ammontano ad € 2.132,97.

Non risultano approvate spese straordinarie alla data di ricevimento della documentazione da parte dell'amministratore condominiale.

### VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

### CONFINI

L'immobile pignorato confina con vano scala condominiale, altra unità immobiliare e parti comuni su più lati.

### PROPRIETÀ

ESECUTATA nata a XXXXXX il XXXXXX – C.F. XXXXXXXX\* – proprietà per la quota di 1/2

ESECUTATO nato a XXXXXXXX il XXXXXX – C.F. XXXXXXXX\* – proprietà per la quota di 1/2

\* C.F. validato in anagrafe tributaria.

### PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita trascritta ai nn. 2334/15763 in data 22 maggio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ROGANTE di Bologna (BO) del 24 aprile 2018, numero di repertorio 97529/34129, a favore di ESECUTATA nata a SVIZZERA il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ESECUTATO nato a Napoli (NA) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXX sede Bologna (BO), codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.



**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

I signori esecutati al momento dell'acquisto della quota di proprietà del bene dichiaravano essere di stato liberi e di non aver stipulato patti di convivenza.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 16.07.2025, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. 35291/25673 in data 11 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Bologna del 19 giugno 2025, numero di repertorio 4504, a favore di XXXXXXXX sede Torino (TO), codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ESECUTATA nata a SVIZZERA il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ESECUTATO nato a Napoli (NA) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.23336/3876 in data 22 maggio 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ROGANTE di Bologna (BO) del 24 aprile 2018, numero di repertorio 97530/34130 - Importo totale € 384.000,00 - Importo Capitale € 192.000,00 - durata 30 anni, a favore di XXXXXXXX sede Bologna (BO), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ESECUTATO nato a Napoli (NA) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ESECUTATA nata a SVIZZERA il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.



**Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.**

### REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad **Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina risulta quanto segue.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Medicina, è risultato che per l'unità abitativa in oggetto vennero rilasciate:

- permesso di costruire rilasciato in data 19 luglio 2010 n. 10/059, (volturato parzialmente a favore del la stessa "VILLA FONTANA S.R.L." in data 2 novembre 2010 P. G. 14851);

- S.C.I.A. presentata in data 11 luglio 2012 P. G. 9439, per variante in corso d'opera,

- SCIA in data 12 maggio 2016 prot. n. 8423 et in data 15 luglio 2016 prot. 12250, ha in corso di costruzione un fabbricato ad uso residenziale, con parte degli appartamenti destinati all'edilizia convenzionata, fra i quali quello in oggetto non è parte.

Il Comune di Medicina ha rilasciato certificato di conformità edilizia ed agibilità relativamente anche al bene in oggetto in data 11 ottobre 2016 P.G. 17449.

**La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto**



è stata iniziata posteriormente al 01.09.1967.

Non si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, a meno di differenze rientranti nella tolleranza.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di nuovo Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 9 ottobre 2025, codice identificativo n. 00774-749368-2025 dal perito industriale XXXXXXXXXX, numero di accreditamento XXXXXXXX, valevole sino al 9 ottobre 2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica B.

### STATO DI OCCUPAZIONE

I beni in oggetto, alla data del sopralluogo (28/10/2025), risultano occupati dalla debitrice esecutata e dai figli.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bologna (BO) in via Placido Rizzotto 75, al piano terra con cantina al piano interrato.

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura, con pareti perimetrali faccia a vista, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata. L'edificio si sviluppa principalmente su 4 piani fuori terra, e un livello seminterrato.

Si accede all'immobile dal portone di ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oltre alla cantina, presenta area cortiliva annessa.

L'unità è costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, due camere e due bagni, oltre ad annessa area cortiliva.

**Struttura – Finiture. Abitazione** Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone con struttura portante in muratura e cemento armato. L'altezza



interna dei locali è di m 2,70/2,72 circa. Le finiture dell'unità abitativa (che risultano **in buono stato**) comprendono:

- portoncino di ingresso
- porte interne in legno
- infissi esterni in pvc effetto legno
- sistemi di oscuramento mediante avvolgibili
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite;
- i bagni sono completi di tutti i sanitari;
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- cornici delle porte in legno,
- battiscopa in gres
- pavimenti in gres
- cortile parzialmente pavimentato
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi in buono stato.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia per elettrodomestici;
- impianto di riscaldamento mediante termosifoni con riscaldamento centralizzato
- Video-citofono

**Struttura – Finiture. Cantina** La cantina si presenta allo stato grezzo.

L'altezza interna del locale è di m 2,50 circa.

### CONFORMITA' IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e 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 COMMERCIALE

#### CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
Appartamento (con cantina)	111,00	1,00	111,00

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Unità immobiliare mq. 111,00 x €/mq 2.100,00 = € 233.100,00

**Si assume come valore dell'immobile € 233.000,00**



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

(euro duecentotrentatremila/00)

Detraendo il 15% circa (€ . 35.000,00) per tenere conto della vendita forzata e della eventuale regolarizzazione urbanistica (con i conseguenti costi) si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 198.000,00**

(euro centonovantottomila/00)

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Bologna, lì 29 gennaio 2026

**IL C.T.U.**

Ing. Daniela Della Croce

**Allegati:**

- Visura per soggetto
- Visura per immobile
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elenco subalterni
- Rogito
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- APE

