

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N. 214+227/24**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 26/03/2026**

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

**ore 12.10**

**(Avv. Silvia Odorici per la procedura n. 214/24 RGE)**

**LOTTO UNICO**

**SIRIO NPL S.R.L.**

**(Avv. Domenico Massignani per la procedura n. 227/24 RGE)**

contro

\* \* \*

**RELAZIONE INTEGRATIVA RIASSUNTIVA.**

\* \* \*

In sede di udienza ex art. 569 tenutasi in data 26/03/2026 avanti al G.E.,  
sono state rilevate alcune imprecisioni che vengono corrette con la presente  
relazione. Verranno variati solo i paragrafi interessati.

\* \* \*

**Capitolo introduttivo invariato.**

\* \* \*

**PREMESSA**

**Paragrafo invariato.**

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**



Vengono inseriti i dati dei due precedenti.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 04/09/2024 n° 41952/31194 a favore di SIENA NPL S.R.L., CF: 14535321005 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], CF: [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], CF: [REDACTED], è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.F. del Comune di San

Giorgio di Piano:

Foglio 27, Map. 72 sub. 19, Cat. A/4, vani 6,5, Via Libertà n. 112.

(Procedura esecutiva n. 214/2024 RGE).

Con successivo atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 09/10/2024 n° 46780/34598 a favore di SIRIO NPL S.R.L., CF: 05122460263 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], CF: [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], CF: [REDACTED], è stata pignorata la piena proprietà sugli stessi beni immobili.

(Procedura esecutiva n. 227/2024 RGE).

\* \* \*

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Si riporta correzione al numero civico.

Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e veranda. Cantina al piano terra.



Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed

Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di San Giorgio di Piano, Via Libertà n. 112, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 110,00, veranda mq. 2,00, cantina mq. 8,00. Classe energetica G.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Paragrafo invariato.

#### CONFINI

Paragrafo invariato.

#### PROPRIETÀ

Paragrafo invariato.

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Paragrafo invariato.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Paragrafo invariato.

#### VINCOLI ED ONERI

Paragrafo invariato.

#### STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

#### BENE

Paragrafo invariato.

#### PERTINENZA

Paragrafo invariato.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Paragrafo invariato.



## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Paragrafo invariato.

## REGIME FISCALE

Paragrafo invariato.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Paragrafo invariato.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Paragrafo invariato.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Paragrafo invariato.

## DESCRIZIONE DEL BENE

o Paragrafo invariato.

## CONSISTENZA COMMERCIALE

Paragrafo invariato.

## STIMA DEL BENE

Si apporta correzione al numero civico.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e veranda. Cantina al piano terra.

Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di San Giorgio di Piano, Via Libertà n. **112**, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 110,00, veranda mq. 2,00, cantina mq. 8,00.



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati", il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **1.200,00 €/mq.**

Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

112,50 mq. (sup. commerciale) x 1.200,00 €/mq. = € 135.000,00

Detrazione per regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

€ -5.000,00

Valore di mercato complessivo (arrotondato) € 130.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 20%)

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 104.000,00**

\* \* \*

Scusandosi per le imprecisioni, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna 01/04/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Agr. Antonello Serra)

**Allegati:**

**Invariati.**

