

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	* * *	LOTTO UNICO
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIAREN. 135/2025	N. 135/2025
	* * *	R.G. ESEC.
	PREMESSA	<u>Udienza 09/04/2026</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,	<u>Ore 9:30</u>
	specificando:	
	DATI DI PIGNORAMENTO	Via Francesco Orsoni n. 14 Bologna (BO)
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	Fgl. 226 Map. 207 Sub. 1 (abitazione)
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Fgl. 226 Map. 207 Sub. 2 (autorimessa)
	VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'	
	CONFINI	
	PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	REGIME FISCALE	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	CONFORMITA' IMPIANTI	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	CONSISTENZA COMMERCIALE	
	STIMA DEI BENI	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna, trascritto in data, al N. ..., a favore di ...**Proprietà per 1/3**(esecutata)

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna, trascritto in data .., al N. ..., a favore di**Proprietà per 1/3** (esecutata)

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna, trascritto in data, al N., a favore di **Proprietà per 1/3** (esecutata)

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – **Foglio 226**

- **Mapp. 207 sub. 1**, Cat. A/7, Via F. Orsoni n. 14, p. T-1-2S1, Vani 10
- **Mapp. 207 sub. 2**, Cat. C/6, Via Francesco Orsoni n. 14, p. S1, mq.21

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Bologna (BO), Via Francesco Orsoni n. 14 – Piena proprietà di fabbricato indipendente costituita da abitazione su tre livelli (seminterrato, rialzato e primo). Al piano seminterrato si trovano una autorimessa, cantine, un bagno e una lavanderia; al piano rialzato l'ingresso, la cucina/tinello, la sala da pranzo, un bagno e un salone doppio; al piano primo tre camere, uno studio, due bagni e un disimpegno, oltre all'accesso alla terrazza abitabile al piano superiore (copertura). Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 180 di abitazione, circa 60 mq. di interrato, circa mq. 30 di autorimessa, 15 mq. di terrazza e circa 200 mq di area cortiliva esclusiva

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

1- – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

2- – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

3- – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
226	207	1	Via Francesco Orsoni n.	-	A/7	2	10 vani	2530,64
			14 Piani T - 1 - 2S1					
226	207	2	Via Francesco Orsoni n.	-	C/6	4	21 mq	239,69
			14 Piano S1					

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Quelli sopra indicati sono i corretti dati di identificazione catastale degli immobili. Si fa presente che erroneamente l’atto di pignoramento indica l’autorimessa come censita con il subalterno 1, anziché con l’esatto subalterno 2, perciò anche la nota di trascrizione del pignoramento (che deve coincidere con il contenuto dell’atto) riporta il medesimo errore.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con tutti gli obblighi e dichiarazioni previsti nell’atto di assegnazione (vedi dettagli nell’atto di provenienza allegato).

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all’immobile si è constatato che l’abitazione è

libera da contratti di locazione e nella disponibilità delle esecutate. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

CONFINI

In confine con particella 239, particella 213 e pubblica via, salvo altri.

PROPRIETÀ

1- ... – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

2- ... – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

3- ... – Proprietà per 1/3 – ESECUTATA

PROVENIENZA DEL BENE

I coniugi hanno donato la nuda proprietà alle sig.re ciascuna per la quota pro indiviso di 1/3 con atto di donazione a rogito notaio in data ... rep.n.... trascritto a Bologna il ... all'art. ...

Per decesso degli usufruttuari, avvenuto il ..., e, avvenuto il, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà delle citate

Le unità erano giunte ai coniugi per atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa ...e in data ... n. ..., trascritto a Bologna il ... ai nn. ...

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella documentazione ipocatastale allegata:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna, trascritto in data ..., **al N. ...**, a favore diContro: **proprietà per 1/3 (esecutata)**
- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna,

trascritto in data, al, a favore di ...Contro: **proprietà per 1/3**

..... (esecutata)

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna,

trascritto in data ..., al N. ..., a favore di ...Contro: **Proprietà per 1/3**

..... (esecutata)

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria P.G. 14819 del 26/02/1986 rilasciata il 30/04/1996 (regolarizzazione dell'intero edificio)
- Autorizzazione P.G. 27609 del 30/03/1990 rilasciata il 06/09/1990 (posa dissuasori sul marciapiede privato antistante, attualmente non presenti)
- Richiesta di pre-parere P.G. 71259 del 28/05/1997
- Asseverazione P.G. 99876 del 22/06/1998 (ampliamento interrato e sistemazione dei piani superiori)
- Denuncia di inizio attività P.G. 102305 del 02/05/2007 (posa di isolamento cappotto)

Dal confronto fra l'ultimo stato licenziato (P.G. 99876 del 22/06/1998) e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità, e precisamente:

- al piano seminterrato non sono indicati alcuni gradini interni; e non è

indicata (forse per esigenze di rappresentazione, la porta di

collegamento fra l'ingresso della abitazione e la scala che conduce alle

cantine; è stata elevata una parete divisoria nel locale autorimessa;

sono stati aperti varchi in pareti portanti per consentire un passaggio

diretto fra autorimessa e cantine; è stato trasformato un ripostiglio in

bagno

- al piano rialzato non è stato realizzato un bagno e un piccolo ingresso

ed è stato trasformato un ripostiglio in bagno;

- al piano primo non è stato realizzato un piccolo muretto all'interno del

bagno

- nella parte esterna, sul terreno di proprietà antistante l'ingresso sulla

pubblica via, sono installati dissuasori di parcheggio diversi da quelli

autorizzati sia per forma che per materiale e posizione

Sussistono quindi modifiche che sarà possibile regolarizzare – col parere

positivo della Commissione Edilizia - mediante predisposizione di pratica

edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è

quantificato all'attualità in circa € 4.000,00 per oblazione e passaggio di

superficie accessorie a utile, oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In

sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità

edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino

della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo

accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli

organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede

di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'unità immobiliare è nella disponibilità delle esecutate.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima consiste in una villetta unifamiliare inserita nella zona residenziale sud della prima periferia storica bolognese, ai piedi delle colline

ed il lotto è in leggera pendenza. La zona è ben servita da mezzi pubblici e da servizi commerciali di vicinato. Alla unità immobiliare, edificata in data precedente al 1° settembre 1967, si accede dalla pubblica via attraverso una

porzione di terreno privata, non delimitata fisicamente dalla parte pubblica ma semplicemente evidenziata da un cordolo. A proposito di questa area esterna,

si rileva che parte del mappale di proprietà è stato probabilmente occupato dalla pubblica via. Il portone di accesso, posto sulla pubblica via, L'accesso

avviene da portone pedonale con ingresso diretto all'abitazione, oltre che da portone carrabile afferente l'autorimessa, dall'autorimessa si può accedere

all'abitazione tramite scala interna. L'area cortiliva è composta dal predetto marciapiede e da un giardino, a cui si accede dall'abitazione e da un altro

accesso pedonale su via laterale senza uscita. Il giardino, in parte più alto rispetto alla strada, è delimitato da un muro di contenimento in mattoni

intonacato e dipinto e sormontato da recinzione metallica. Il muro di contenimento risulta danneggiato in alcuni punti, con crepe in parte dovute

all'azione delle radici di alberi e arbusti posti nel giardino stesso.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra oltre a uno seminterrato, l'edificio ha copertura a tetto ed è esternamente intonacato e tinteggiato.

L'edificio si presenta esternamente in modeste condizioni di manutenzione.

Dal portone si accede, tramite breve rampa di scale, all'unità immobiliare

composta da:

Piano terra/rialzato:

- Ingresso
- Pranzo
- Cucina
- Soggiorno
- Bagno dotato di wc e lavandino

Piano primo:

- Disimpegno
- Due bagni dotati di wc, bidet, lavandino, uno di doccia, l'altro di vasca
- Tre camere
- Uno studio
- Scala a chiocciola che porta alla terrazza al piano di copertura

Piano seminterrato:

- Ripostiglio
- Bagno
- Lavanderia
- Stenditoio
- Cantina
- Autorimessa + ripostiglio

I locali principali sono pavimentati con parquet in listelli, mentre cucina, bagni e locali interrati hanno pavimenti in ceramica. Le scale sono rivestite in marmo ai piani superiori, in legno al piano inferiore. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di mt. 3,50 circa al piano terra, h 3,23 al piano primo, mt. 2,70 circa al piano interrato. Le finestre

sono in legno con vetro semplice e provviste di scuri in legno. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

In alcuni ambienti sono presenti macchie di umidità a soffitto e parete. Al piano interrato, il muro del corridoio contro il bagno presenta alla base alcune macchie di umidità di risalita.

Il riscaldamento è autonomo e l'acqua calda fornita da scaldacqua a gas. I corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa. Le finiture sono pregevoli ma datate e lo stato di manutenzione è modesto/scarso.

CONFORMITA' IMPIANTI

E' stata rintracciata la DICO (dichiarazione conformità degli impianti) relativamente all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda (P.G. 62824 del 10/04/2001), alla sostituzione della caldaia (P.G. 151437 del 11/10/2000) e all'impianto elettrico (P.G. 463008 del 21/09/2019 e precedente P.G. 151439 del 11/10/2000). Essendo tutte le DICO molto datate non si garantisce che lo stato attuale degli impianti sia ancora conforme, pertanto, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/02/2026, codice identificativo n. 07639-015743-2026, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 18/02/2036. Nel predetto

certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe

Energetica G.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle

unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni

censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre

1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R,P,T), la superficie commerciale è stata

determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici

dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali

- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Piena proprietà

Superficie commerciale abitazione	mq. 180 circa
cantina, lavanderia, stenditoio, ripostigli	mq. 60 circa
terrazza	mq. 15 circa
autorimessa	mq. 30 circa
Area Cortiliva Esclusiva	mq. 200 circa

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

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, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 14% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2024, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Valutazione dell'intero compendio:

Abitazione e annessi ragguagliata € 850.000,00

autorimessa € 70.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO LOTTO € 920.000,00 *

VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-14%) €. 790.000,00*

(settecentonovantamila euro)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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, 20 febbraio 2026

IL C.T.U.

Allegati:

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Bologna

Commentato [S1]: a

- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Bologna
- Raccolta fotografie
- Ultimo precedente edilizio (Copia)
- Attestato Prestazione Energetico A.P.E. (n. 2 originali)
- Atto di provenienza