

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 226/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.04.2026

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 11:30

09/12/2025, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 11/12/2025 gli conferiva

l'incarico di CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con gli uffici tecnici del Comune di

Medicina (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI



○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ STATO DI OCCUPAZIONE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 utilizzare il 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 dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26/09/2025

all'art. 33937 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, dei
beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina (BO)

o Foglio 163 Mappale 13 Sub 10 Nat. A3 – Abitazione di tipo
economico.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Appartamento su due piani collegati da scala interna, legittimamente
composto al piano terra da ingresso/disimpegno, ripostiglio,
sottoscala/ripostiglio e cucina; al primo piano da due camere e bagno, di
superficie complessiva 113 m² ca; bene sito in Comune di Medicina, Via San
Vitale Est n. 553/C

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e
agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina:

- Foglio 163 Mappale 13 Sub 10, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Sup.
Cat. Tot. 81 m², Escluse aree scoperte 81 m², Rendita € 336,99, Via San
Vitale Est n. 553/C, Piano T-1

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI



Parti comuni; sono comprese le comunioni pro quota, sulle parti

condominiali del fabbricato tali per legge e per destinazione, fra le quali in

particolare la corte già distinta al foglio 163 con la particella 13/a di are 5,07

(cinque e zero sette).

Servitù attive e passive; nello stato di fatto in cui l'immobile si trova

e con il trasferimento di tutte le ragioni, azioni e diritti spettanti

sull'immobile stesso, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, fissi, seminfissi,

usi, servitù attive e passive se e come esistenti.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

L'immobile non è parte di condominio costituito.

CONFINI

Confini: corte comune, beni Zampino, Cerone, forse altri.

PERTINENZA

L'esecutata è titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 02 febbraio 2009 Rep. 60256/13010,

trascritto a Bologna il 10 febbraio 2009 ai n.ri 8725/3808.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di provenienza l'esecutata ha dichiarato di essere libera da

vincoli coniugali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 09/10/2025, allegata agli

atti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:



Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*Nessuno***Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura:***Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscrizione NN 8726/1085 del 10/02/2009.

Trascrizioni:

- Pignoramento Immobiliare trascrizione NN 46968/33937 del 26/09/2025.

Vedi anche relazione notarile allegata.**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione n. 88 Prot. 2852/78 del 26/05/1978 per lavori di tinteggiatura fabbricato via San Vitale Est 553.
- Autorizzazione n. 42/88 Prot. 1404/88 del 25/02/1988 rilasciata in data 15/03/1988 per lavori di demolizione e rifacimento coperto in legno civile abitazione Via San Vitale Est 553/C/D/E/F.
- Nulla osta n. 208/89 presentata in data 16/09/89 rilasciata in data 23/08/1989 per tinteggiatura fabbricato Via San Vitale Est 553/c.
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. 95/12943 su domanda presentata



in data 28/09/1995 pratica n. 1995/315. **Titolo edilizio non rilasciato.**

Non è stato possibile reperire il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato.

Il Condonò edilizio non è stato rilasciato in quanto al Comune di

Medicina non risultano versati interamente gli oneri, pertanto la pratica non risulta perfezionata. Occorrerà pertanto verificare l'entità della somma residua al momento dell'entrata in possesso dell'immobile. Versata l'intera somma l'iter del Condonò sarà concluso e potrà essere ritirato. In alternativa potrà essere presentata una nuova pratica di sanatoria, valutandone i relativi costi.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, rappresentato dal Condonò edilizio ha evidenziato, difformità assimilabili a opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

Occorrerà quindi presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 01/03/26 codice identificativo 06901-020072-2026 valevole fino al 01/03/36. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia



è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con esercizio dell'opzione di tassazione a cedolare secca, stipulato in data 17/07/2020 e registrato in data 21/07/2020 con protocollo 20072115390047272 con decorrenza 27/07/2020 di durata 4 anni fino al 26/07/2024 e rinnovato per ulteriori 4 anni.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura.

L'edificio è composto da due piani fuori terra.

La copertura è a falde, struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato.

Attualmente l'appartamento è composto al piano terra da vano ad uso ripostiglio/cantina (ex ingresso disimpegno al quale è stata chiusa la porta d'ingresso), ripostiglio/sottoscala e cucina dotata dell'unico accesso all'abitazione; al primo piano da due camere e bagno.

- o Pareti intonacate e tinteggiate
- o Pavimenti in ceramica.
- o Porta di accesso in alluminio vetrata
- o Porte interne in legno
- o Serramenti in alluminio con vetro camera
- o Scuri in pvc
- o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata
- o Impianto elettrico sottotraccia.



o Impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua

calda con caldaia a gas posta in cucina. I radiatori sono in acciaio.

Il grado delle finiture è scadente

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Sono presente evidenti tracce di umidità di risalita nei muri esterni.

Sono visibili ampie zone con muffe nelle pareti interne.

Vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani



principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	113	1,00	113
<u>Totale Sup. Comm.</u>			<u>113</u>

STIMA DEI BENI

Appartamento su due piani collegati da scala interna, costituito legittimamente al piano terra da ingresso/disimpegno, ripostiglio e cucina; al primo piano da due camere e bagno, di superficie complessiva 113 m² ca; bene sito in Comune di Medicina, Via San Vitale Est n. 553/C

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Medicina – Zona Periferica/Capoluogo-Periferia Abitazioni di tipo economico stato



conservativo normale: minimo €/m² 1.250,00 massimo €/m² 1.750,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune

di Medicina – Case semindipendenti €/m² 1.435,00

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti a gennaio 2026 – Comune di Medicina

Zona Capoluogo

Abitazioni in stabili di seconda fascia: minimo €/m² 1.608,00 medio

€/m² 1.746,00 massimo €/m² 1.884,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari minimi espressi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle condizioni di manutenzione, delle difformità riscontrate, degli oneri di sanatoria e dello stato di occupazione, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 950,00

€/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento

m² 113 x 950,00 €/ m² = Euro 107.350,00

(Euro centosettemilatrecentocinquanta/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si



provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20%.

VALORE A BASE D’ASTA dei beni per intero Euro 85.000,00

(Euro ottantacinquemila/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, 12 marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie

