

GEOM. LELLI CORRADO

Via Porrettana n° 154

40135 Bologna

Tel.051/6141052-Fax.051/6141052

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

N. 116/25

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 30.03.2026

* * *

Ore 11,20

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 l'ufficio tecnico del Comune di

Valsamoggia -sez. Savigno-, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o

Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

○ PROVENIENZA DEL BENE



	o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	o ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	o REGIME FISCALE	
	o INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	o DESCRIZIONE DEL BENE	
	o CONFORMITA' IMPIANTI	
	o CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	o 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 e	
	delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.	
	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 30 % del valore	
	commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di	
	commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
		PAGINA 2 DI 13



	Pignoramento immobiliare n.20229 del 05/06/2025, Pubblico Ufficiale:	
	UNEP C/O Corte D'Appello di Bologna in data 10/04/2025 rep.2701, <u>Piena</u>	
	<u>Proprietà per ½ ciascuno degli Esecutati</u> , dei seguenti beni immobili:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione Savigno:	
	▪ Foglio 42, Mappale 335, Sub. 5 e 6 graffati, p.T-1, Cat. A/3, Classe 2,	
	Consistenza vani 4 mq.87, R.C. € 247,90, Via Bortolani n.71	
	(APPARTAMENTO);	
	▪ Foglio 42, Mappale 335, Sub.13, p.T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza	
	mq.15, R.C. €. 74,37 Via Bortolani n.71 (AUTORIMESSA);	
	▪ Foglio 42, Mappale 335, Sub. 9, P.T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza	
	mq.15, R.C. €. 74,37, Via Bortolani n.71 (AUTORIMESSA)..	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento con	
	corte esclusiva e n.2 box auto) in fabbricato condominiale. L'appartamento	
	indipendente si sviluppa su tre livelli (P.T-1-2), e precisamente: al P.T.	
	accesso dalla corte esclusiva con piccolo portico, soggiorno con angolo	
	cottura e bagno; a mezzo di scala interna si raggiunge il P.1 composto da	
	disimpegno, n.2 camere (di cui una con terrazza) e bagno; sempre a mezzo di	
	scala interna, si raggiunge il P.2 sottotetto/mansarda, composto da unico	
	vano con bagno; oltre a n.2 vani al piano terra ad uso autorimessa (box auto).	
	Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale, sito	
	in Comune di Valsamoggia Sezione Savigno (Prov. di Bologna), Via Cà de	
	Fabbri n.71.	



	La superficie calpestabile dell'appartamento (P.T-P.1) risulta di circa mq.	
	77,00 (h=mt.2,70); la superficie della terrazza (P.1) risulta di circa mq.	
	11,00; la superficie della corte esclusiva (P.T) risulta di circa mq.46,00; la	
	superficie del portico (P.T) risulta di circa mq. 2,33; la superficie del P.2	
	(mansarda) risulta di circa mq. 37,00 (h.min.mt.1,90, h.max. mt.3,30); la	
	superficie di entrambi i box auto (P.T) risulta di circa mq.15,00 ciascuno. Il	
	fabbricato nella sua interezza è stato costruito successivamente il	
	01.09.1967. L'immobile è dotato del certificato di conformità edilizia e	
	abitabilità. La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme	
	in quanto mancante del P.2 (mansarda), mentre sono conformi le planimetrie	
	catastali dei due box auto; l'elaborato grafico dello stato legittimo del 2001	
	pg.3082 non risulta conforme (mancanza della scala di collegamento al P.2	
	mansarda e modifiche interne).	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione Savigno (BO), come segue:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione Savigno:	
	Foglio 42, Mappale 335, Sub. 5 e 6 graffiati, p.T-1, Cat. A/3, Classe 2,	
	Consistenza vani 4 mq.87, R.C. € 247,90, Via Bortolani n.71	
	(APPARTAMENTO);	
	Foglio 42, Mappale 335, Sub.13, p.T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza	
	mq.15, R.C. €. 74,37 Via Bortolani n.71 (AUTORIMESSA);	
	Foglio 42, Mappale 335, Sub. 9, P.T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza	
	mq.15, R.C. €. 74,37, Via Bortolani n.71 (AUTORIMESSA).	
	Nelle visure, risulta errata l'indicazione della via pubblica: l'immobile si	
		PAGINA 4 DI 13



	trova in via Cà de Fabbri n.71 e non in via Bortolani,71. Conformi le	
	planimetrie catastali dei due box auto. Non conforme la planimetria catastale	
	dell'appartamento, in quanto mancante del piano secondo (mansarda).	
	L'aggiornamento catastale prevede un costo di circa €. 700,00.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel	
	Verbale di pignoramento immobiliare.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'	
	ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità degli	
	Esecutati.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale in cui i	
	beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi,	
	diritti e servitù sia attive che passive, se e come queste vi siano e purchè	
	abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni	
	impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni	
	come indicati e richiamati nel titolo di provenienza.	
	Dall' esame degli atti di provenienza in data 14 /12/2004 rep. n.23940 e in	
	data 09/07/2015 rep. n.20642, non risultano comproprietà e/o servitù	
	particolari.	
	VINCOLI E ONERI	
	L'amministratore del Condominio ha comunicato al Custode tramite mail in	
	data 30/10/2025, che gli Esecutati ad oggi hanno saldato i propri debiti	



	pregressi nei confronti del Condominio, e che non risultano allo stato attuale	
	morosità.	
	Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto	
	della presente procedura esecutiva.	
	CONFINI	
	Dall'elaborato planimetrico si evince che l'appartamento sub.5-6 confina	
	con i subalterni 7-8-12-13-14-33-34, salvo altri; l'autorimessa sub.13 confina	
	con i subalterni 6-12-14-33, salvo altri; l'autorimessa sub.9 confina con i	
	subalterni 1-2-10-33, salvo altri.	
	PROPRIETÀ	
	L'appartamento ed un box auto appartengono agli Esecutati per la proprietà	
	di ½ ciascuno; l'altro box auto appartiene ad uno degli Esecutati per la	
	proprietà di 1/1.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con atti di compravendita in data 14 /12/2004 rep. n.23940, entrambi gli	
	Esecutati acquistavano l'appartamento ed un box auto individuati ai subb.5-6	
	e 13; e con atto in data 09/07/2015 rep. n.20642, uno degli Esecutati	
	acquistava il box auto distinto al sub.9.	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	In entrambi gli atti di acquisto, si evince che gli Esecutati erano coniugi in	
	regime di comunione legale dei beni.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore	
	precedente risultano le seguenti formalità:	
	Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:	



	Nessuna.	
	Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della	
	procedura:	
	1) <u>ISCRIZIONI:</u>	
	- Ipoteca di rinnovazione n.9795 del 02/12/2024 (in rinnovazione	
	dell'iscrizione n.15970 del 22/12/2004) per €. 360.000,00 di cui €.	
	180.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a	
	garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito in	
	data 14/12/2004 rep.23941/9550 .	
	-Atto giudiziario sentenza di apertura di liquidazione controllata n.45450 del	
	23/12/2024, pubblico ufficiale: Tribunale di Bologna, in data 05/03/2024	
	rep.247/2023.	
	2) <u>TRASCRIZIONI:</u>	
	- Pignoramento immobiliare n.20229 del 05/06/2025, pubblico ufficiale:	
	UNEP c/o Corte d'Appello di Bologna, in data 10/04/2025 rep.2701.	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi 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	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia,	
	pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico	
	del Comune di Valsamoggia Sezione Savigno, rassegna quanto segue.	
	L'immobile oggetto di trasferimento è parte di un edificio la cui costruzione	
		PAGINA 7 DI 13



	è successiva al 01.09.1967; agli atti del Comune di Valsamoggia risultano i	
	seguenti documenti:	
	▪ Concessione Edilizia per nuova costruzione di fabbricato a civile	
	abitazione n.1749 del 06/03/1999 prot.n.705/98;	
	▪ Concessione Edilizia quale variante essenziale n.1749V del	
	12/10/2001 prot.n.3082;	
	▪ DIA x variante in corso d'opera del 25/11/2002 e 25/10/2003	
	prot.n.7242;	
	▪ Abitabilità presentata il 30/01/2004 prot.n.735.	
	In occasione del sopralluogo, ed a seguito di comparazione tra lo stato	
	legittimo e quanto rilevato in loco, <u>sono</u> state accertate difformità tali da	
	richiedere un atto autorizzativo di sanatoria. E' stato indicato nell'elaborato	
	grafico allegato alla CE pg.3082 del 2001 che al piano secondo è presente un	
	unico vano con destinazione sottotetto non collegato al piano sottostante;	
	nella realtà il piano secondo, attualmente, è rappresentato da una mansarda	
	riscaldata con un bagno. Tutto ciò premesso, l'immobile non può	
	considerarsi regolare dal punto di vista edilizio, ovvero necessita di una	
	sanatoria con costi tecnici e comunali previsti in circa €. 5.000,00.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data	
	28.01.2026, codice identificativo n. 05005-008104-2026, valevole sino al	
	giorno 28.01.2036. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto	
	di perizia è posto in classe energetica "D".	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo, le unità	



	distinte al sub.5-6 (appartamento con corte esclusiva) ed il sub.13 (box auto)	
	erano in locazione a seguito di contratto di locazione stipulato in data	
	11/05/2018 durata anni 4, a partire dal 01.06.2018 al 31.05.2022, rinnovato	
	per anni 4, scadenza 31/05/2026, canone di locazione €. 6.000,00 annuo con	
	rate mensili di €. 500,00. Risulta essere stata data la disdetta da parte del	
	locatario in data 30/06/2025, con la consegna entro il 31/12/2025. Il canone	
	di locazione, pari ad €. 6.000,00 annuo, risulta congruo.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua	
	interezza è stato costruito successivamente il 01/09/1967, risulta edificato nel	
	Comune di Valsamoggia Sezione Savigno, (Prov. di Bologna), in via Cà de	
	Fabbri n.71, in zona collinare; il lotto su cui risulta edificato il fabbricato	
	presenta sagoma piuttosto regolare e giacitura pianeggiante.	
	L'edificio condominiale (composto da n.8 alloggi) si eleva su n.3 piani fuori	
	terra (T-1-2) ad uso residenziale, con autorimesse al piano terra. L'accesso	
	accesso pedonale avviene tramite corte esclusiva; quello carraio tramite corte	
	condominiale comune. Il Fabbricato risulta costituito da una struttura mista	
	in c.a. e muratura di laterizio, solaio di copertura inclinato con struttura	
	lignea e manto di tegole, le pareti esterne sono in parte in muratura a vista ed	
	in parte ad intonaco tinto. Il fabbricato, considerato nella sua completezza,	
	si trova in discrete condizioni di conservazione.	
	All'appartamento risulta indipendente in senso verticale "cielo-terra", vi si	
	accede tramite corte esclusiva, e consta di finiture di livello medio, quali:	
	▪ Pavimentazioni in monocottura di ceramica, e gradini di legno della	
	scala interna (questa avente struttura metallica);	



	▪ Rivestimento delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle di ceramica smaltate e decorate;	
	▪ Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera di colore bianco;	
	▪ Locali bagni dotati di sanitari in ceramica bianca, vasca e doccia, tutti con rubinetteria monocomando;	
	▪ Porte interne in legno del tipo "tamburato" complete di ferramenta, portoncino di ingresso del tipo blindato;	
	▪ Serramenti delle porte/finestre: scuri e telai in legno con vetro camera, n.1 inferriata alla finestra del piano terra;	
	L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano, realizzato con metodo tradizionale, con corpi scaldanti tipo radiatori e caldaia a condensazione posta al piano primo. L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di sufficiente qualità. Gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze, e risultano funzionanti. Non presente l'impianto di climatizzazione e di allarme. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta pertanto discreto.	
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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	
		PAGINA 10 DI 13



esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani principali.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento p.T-1	80,00	1,00	mq. 78,00
Portico p.T	2,33	0,30	mq. 0,70
Terrazza p.1	11,20	0,30	mq. 3,36
Corte esclusiva p.T	46,00	0,10	mq. 4,60
Mansarda p.2	37,00	0,70	mq. 25,90
TOTALE			mq.112,56



	Autorimessa s.13 p.T 15,00 1,00 mq. 15,00	
	Autorimessa s.9 p.T 15,00 1,00 mq. 15,00	
	STIMA DEL BENE	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento con corte	
	esclusiva e n.2 box auto, in fabbricato condominiale ubicato nel Comune di	
	Valsamoggia Sezione Savigno (Prov. di Bologna), Via Cà dei Fabbri cn.71.	
	Pertanto, 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, in particolare presso l'Osservatorio mercato immobiliare	
	dell'Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al primo semestre 2025 – Comune	
	di Valsamoggia- codice di zona:R9 abitazioni civili normale: minimo €	
	850,00/mq e massimo €/mq 1.250,00 e nei valori Fiaip 2025 abitazioni in	
	buono stato minimo €. 1.100/mq. massimo €. 1.300/mq; il sottoscritto ritiene	
	di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
	<u>stimato a corpo e non a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui	
	attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura	
	Esecutiva:	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO dell'intera proprietà	
	pignorata = € 165.000,00.	
	Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita	
	nell'ambito di una procedura esecutiva e quindi considerata l'assenza della	
	garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la	
	manca di margine di trattativa, si provvede ad una riduzione percentuale	
	di abbattimento per procedura esecutiva di circa 20 %.	
		PAGINA 12 DI 13



	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA per l'intera proprietà pignorata	
	= € 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, 28 febbraio 2026	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	(Geom. Corrado Lelli)	
		PAGINA 13 DI 13

