

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La 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 Bologna, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

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

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

N. 88/25

R.G. ESEC.

Udienza 26/01/2026

Ore 10:10

Lotto Unico



- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

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 dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta 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 alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/03/2025 all'art. 10522 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 115 Mappale 108 Sub 15, Natura C1 (negozi e botteghe), Consistenza 46 mq, Piano T-S1, Indirizzo Via Andrea da Faenza n. 48-A-B.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità ad uso commerciale in edificio condominiale, di superficie commerciale di ca. 51 mq, legittimamente costituita al p. terra da vano principale, retro, anti e servizio igienico oltre a cantina al p. interrato di ca. 16 mq, con accesso dal vano scale condominiale in Via Barbieri n. 18/2.

Bene sito in Comune di Bologna Via Andrea da Faenza n. 48/A-B.

Classe energetica "D" = EP_{gl, nren} 817,43 kWh/m²/anno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto



Fabbricati del Comune di Bologna:

- o Foglio 115 Particella 108 Sub 15 - ZC 1 - Cat. C/1 - Cl. 4 - Cons. 46 mq, Dati di Superficie: Totale 47 mq, Rendita: Euro 1.180,72, Indirizzo: Via Andrea da Faenza n. 48-A-B piano T-S1.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali** (visura prot. n. T271439/2025 del 18/09/2025) non **sono conformi** quanto all'iintestazione in quanto essendo Tugnoli Maria è deceduta a Bologna il 13/02/2015, il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietaria Mollica Annalisa che all'attualità è piena proprietaria; **la planimetria** (planimetria prot. n. T131395 del 18/09/2025) è **conforme**.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non c'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato in quanto la quota di proprietà è indicata nell'atto di pignoramento come piena proprietà per 1/1 mentre catastalmente risulta diritto di nuda proprietà 1/1, non essendo stata volturata la riunione dell'usufrutto in morte dell'usufruttuaria il 13/02/2015.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Il bene è trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, di cui l'ultimo si allega, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto .

Comprensivamente vengono trasferite pro quota le comproprietà tutte



dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge o per destinazione e come derivanti dai titoli di provenienza:

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

CONFINI

Cortile comune, Via A. Da Faenza, beni di terzi, salvi più precisi confini e dati catastali..

PROPRIETÀ

La debitrice è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita data 26/01/1994 rep. n. 24319/3675. Regolarmente registrato e trascritto.

Consolidamento usufrutto a Bologna il 12/02/2015.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto la debitrice ha dichiarato ha dichiarato di essere nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 02/04/2025, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale con atto trascritto a Bologna in data 20/12/2024 all'art. 10641.

Risulta inoltre:

- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 27/03/2025 all'art. 10522.



Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- Nulla Osta P.G. 31893 prot. n. 6865 rilasciata il 05/07/1952 (costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e negozi)
- Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 66192 PUT n. 6865/84 .presentata il 27/04/1984 e rilasciata il 13/02/1989 con allegata rappresentazione grafica dello stato di fatto (per l'unità in oggetto)
- Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 18980/84 rilasciata il 04/03/1955.

Il confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso negozio è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 11/12/2025 e valido fino al 11/12/2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "D" = EP_{gl, nren} 817,43 kWh/m²/anno.

STATO DI OCCUPAZIONE



All'attualità i beni sono vuoti nella disponibilità della Custodia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di negozio in edificio condominiale, sito a Bologna Via Andrea da Faenza n. 48/A-B, ad angolo con Via Francesco Barbieri, in quartiere Arcoveggio, zona della periferia cittadina.

Il fabbricato è costruito frontestrada con antistanti stretti marciapiedi, con l'accesso al vano scale condominiale da Via Barbieri n. 18 da area cortiliva di pertinenza recintata e dotata di cancello pedonale.

L'edificio è di 4 piani fuori terra oltre a p. interrato, al p. terra con vetrine dei negozi su entrambi i fronti stradali; ha struttura portante in muratura e le pareti esterne sono intonacate tinteggiate, quelle del p. terra in colore contrastante e con basamento in ulteriore altro colore,, prive di decori.

È presente marcapiano tra il p. terra ed quello superiore.

Le vetrine dei negozi hanno cornici in cemento.

La copertura è a falde con manto in laterizio.

Il negozio è costituito al p. terra da vano principale, retro, anti e servizio igienico. La cantina è al p. interrato.

Il grado delle finiture è mediocre.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato, quelle del vano principale rivestite da perlinato plastico nella zona bassa
- Pavimenti in malmette di graniglia
- Rivestimenti in ceramica
- Due vetrine entrambe con porta d'ingresso in metallo con vetri semplici dotate di serrande a lamelle piene in ferro, quelle superiori dotate di ferritoie
- Infissi in legno verniciato bianco con vetri semplici dotata di inferriate



in ferro verniciato

- Porte interne in legno verniciato bianco con specchiare vetrate
- Anti con lavabo ed orinatoio, servizio igienico con wc, retro con lavello, tutti in ceramica e doppie rubinetterie, con tubature a vista
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia nel retro e radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è pessimo.

CONFORMITA' 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 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 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 50% qualora comunicanti con i vani



principali.

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.
Negozio	51,50	1,00	51,50
<u>Cantina</u>	<u>16,40</u>	<u>0,25</u>	<u>4,10</u>
Totale commerciale arrotondato			55,00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità ad uso commerciale con cantina, sita in Comune di Bologna Via Andrea da Faenza n. 48/A-B.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Bologna – Zona: Periferica/BOLOGNINA - ARCOVEGGIO:
 - Negozi normale: min €/m² 1.550,00 max €/m² 1.800,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2024* - Comune di Bologna – Comune di Bologna – Zona: Periferica/BOLOGNINA IPPODROMO :
 - Negozi di scarso interesse commerciale: min €/m² 1.300,00 max €/m² 1.500,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP non concernono le destinazioni commerciali e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare,



risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta pessime condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in zona periferica, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale per il monolocale pari ad €/mq 1.300,00

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Negoziò 55 mq x 1.300,00 €/mq = € 71.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 64.000,00

(Euro sessantaquattromila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la



sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 13 Dicembre 2025

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale e piante legittime)
2. Documentazione fotografica

