

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 47/24-196/24
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO 1
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data -- a favore di -- e	
	contro -- è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili:	
	<u>A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.F. del Comune di</u>	
	<u>Bologna:</u>	
	○ Foglio 200, Map. 61 sub. 19, Cat. A/2, vani 7, Piazza Galileo Galilei	
	n. 3;	
	○ Foglio 200, Map. 61 sub. 32, Cat. F/4;	
	○ Foglio 1976, Map. 3930, Cat. A-Appartamento, Piazza Galileo	
	Galilei n. 3.	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO 1	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo e terzo di fabbricato	
	residenziale plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso su	
	soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, antibagno, due bagni, ampio	
	terrazzo e balcone al piano terzo, disimpegno, una camera ed un bagno al	
	piano secondo. Cantina al piano seminterrato.	
	Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed	
	Agibilità o altro documento di natura equivalente.	



Sito nel Comune di Bologna, Piazza Galileo Galilei n. 3, per una superficie

lorda di circa: appartamento mq. 182,00, balcone/terrazzo mq. 61,00, cantina

mq. 31,00. Classe energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Bologna:

Catasto Fabbricati

Foglio 200

- Map. 61 sub. 19, ZC 1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 7, sup. cat. mq. 203
(escluse aree scoperte mq. 192), RC € 1.229,17, piazza Galileo
Galilei n. 3, P S1-3;

Si segnala che in visura viene erroneamente omissivo di indicare che
l'immobile è collocato anche al piano secondo oltre che terzo e seminterrato.

CONFINI

Parti comuni, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata
04/03/2024 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale nn. -- nascente da decreto ingiuntivo del --.
- Ipoteca giudiziale nn. -- emesso da Tribunale di Treviso sez. dist. Di
Montebelluna (TV) a favore di --.



- Ipoteca giudiziale nn. -- emesso da Tribunale di Pordenone a favore --.

Trascrizioni:

- Domanda giudiziale nn. -- nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del -- emesso da Tribunale di Bologna a favore --. Grava su immobile sito in Bologna Foglio 200 Particella 61 Sub. 19.

- Domanda giudiziale nn. -- nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del -- Grava su immobile sito in Bologna Foglio 200 Particella 61 Sub. 19.

- Domanda giudiziale nn. -- nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del -- Grava su immobile sito in Bologna Foglio 200 Particella 61 Sub. 19.

- Trascrizione nn. -- nascente da verbale di pignoramento immobili del -- Grava su immobile sito in Bologna Foglio 200 Particella 61 Sub. 19.

Situazione amministrativa condominiale regolare.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 17/08/1942 (**ante '42**).

Soggetto a tutela d'interesse culturale e testimoniale da parte degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

Planimetria catastale di primo impianto (antecedente al 17/08/1942) non



reperita presso i competenti uffici.

- Nulla Osta P.G. 20311 P.U.T. 4817 del 24/03/1956 rilasciato il 09/09/1959 (sopraelevazione del piano superiore rispetto all'u.i. in esame. All'interno del titolo abilitativo viene rappresentata anche l'u.i. in esame);
- Nulla Osta P.G. 22852 P.U.T. 5415 del 28/05/1975 rilasciato il 20/09/1975 (opere interne);
- Art. 48 L. 47/85 P.G. 78063 del 18/08/1986 (opere interne);
- Art. 48 L. 47/85 P.G. 55422 del 06/09/1986 (acquisizione da altra u.i. di due vani siti al piano secondo).

Si segnala la presenza di opere difformi fra quanto rappresentato con Nulla Osta P.G. 20311/1956 e quanto rappresentato nel successivo Nulla Osta P.G. 22852/1975.

Tali opere, che non risultano legittimate da alcun titolo abilitativo, né risalente all'epoca di realizzazione degli interventi né successivo, riguardano sia modifiche interne che prospettiche ed interessano anche elementi strutturali del fabbricato.

Fatto salvo esito positivo delle verifiche riguardanti il rispetto della normativa tecnica dell'epoca di realizzazione degli abusi edilizi, da accertarsi a seguito di specifiche indagini strutturali, le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 15.000,00 circa.

Riguardo il mancato reperimento della planimetria catastale di primo impianto, lo scrivente segnala che l'esistenza del volume edilizio,



antecedentemente all'anno 1942, è stata accertata mediante fotografie aeree d'epoca. In assenza della documentazione catastale di impianto tuttavia la destinazione d'uso e le consistenze interne dell'unità immobiliare non possono essere determinate con certezza. Le ricerche d'archivio della documentazione mancante sono attualmente ancora in corso.

Ogni onere, relativo anche al reperimento di documentazione probante della liceità originaria dell'immobile, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

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 stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 206.500,56.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/12/2025, codice identificativo 05332-773794-2025, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 23/12/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dal convenuto. La liberazione sarà a carico della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel centro storico del comune di Bologna,



in ambito urbano storico dotato di ottimi servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e terzo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista dotato di ascensore, edificato in epoca remota.

Detto fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a seminterrato ed è composto da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura inclinata dotata di manto in coppi di laterizio.

ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, antibagno, due bagni, ampio terrazzo e balcone al piano terzo, disimpegno, una camera ed un bagno al piano secondo. Cantina al piano seminterrato.

Le finiture sono vetuste e lo stato manutentivo discreto:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina ed in legno in alcuni ambienti principali;
- Pavimenti: parte in cotto, parte in ceramica, parte con moquette;
- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;
- Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice dotate di persiane esterne in legno;
- Bagno: presenti sanitari e doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in metallo; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: con inverter, distribuito mediante split



a parete ed UTA poste sul terrazzo;

- Cantina: pavimento in cotto, porta di accesso in legno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	182,00	indice mercantile applicato 1,00
balcone/terrazzo	ca. mq.	61,00	indice mercantile applicato 0,40
cantina	ca. mq.	31,00	indice mercantile applicato 0,25

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 214,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano secondo e terzo di fabbricato residenziale plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, antibagno, due bagni, ampio terrazzo e balcone al piano terzo, disimpegno, una camera ed un bagno al piano secondo. Cantina al piano seminterrato.

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

Sito nel Comune di Bologna, Piazza Galileo Galilei n. 3, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 182,00, balcone/terrazzo mq. 61,00, cantina mq. 31,00. 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

3.500,00 €/mq. Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore

dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

214,00 mq. (sup. commerciale) x 3.500,00 €/mq. = € 749.525,00

Detrazione per regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

€ -15.000,00

Valore di mercato complessivo (arrotondato) € 735.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 15%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 625.000,00

