

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

n. 123/2025 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 15.01.2026

CON AGGIORNAMENTO POSIZIONE CONDOMINIALE

ore 11:30

promosso da

----- (Avv. -----)

contro

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mirabelli, con provvedimento in data 30.09.25 nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n.123/25 e gli dava l'incarico di rispondere al seguente **QUESITO**:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 II co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente

risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o altri diritti reali o parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub 3;
7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;
10. depositare una relazione scritta con tutti i dati relativi alle parti, oltre a un CD in formato Word e PDF entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata in data **15.01.2026**, facendo

tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente al primo accesso all'immobile il 05.12.25, alla presenza dell'Ing. Massimo di Marco e del Custode Giudiziario IVG nella persona dell'Avv. -----, come indicato nel Verbale di Accesso redatto dal Custode medesimo.

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 preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

1. *Dati pignoramento*
2. *Consistenza e ubicazione dell'immobile*
3. *Identificazione catastale*
4. *Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati pignoramento*
5. *Esistenza di parti comuni e servitù*
6. *Altri vincoli e oneri*
7. *Confini*
8. *Proprietà*
9. *Provenienza del bene*
10. *Stato civile al momento dell'acquisto del bene*
11. *Atti pregiudizievoli*

12. *Regime fiscale*

13. *Indagine amministrativa*

14. *Stato di occupazione*

15. *Descrizione del bene*

16. *Conformità impianti*

17. *Consistenza commerciale*

18. *Stima del bene*

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, posto in condominio, si relaziona la **non comoda divisibilità del bene**, trattandosi di immobile commerciale con propria distribuzione e dotazioni tecniche indivisibili se non con eccessivi costi.

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di Pignoramento del -----, depositato all'UNEP Tribunale di Bologna il ----- al n. -----, notificato al debitore il -----, veniva quindi pignorato:

a favore: -----, nato il ----- ad ----- e residente in Bologna, Via -----, rappresentato e difeso dall'Avv. ----- (C.F. - -----, PEC: [-----](#)) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Bologna, Via ----- in forza di procura alle liti in calce all'atto di precetto notificato al debitore in data 20/02/2025.

contro: -----, con sede legale in Bologna, Via Augusto Murri n.47. PEC: [-----](#), in persona del legale rappresentante pro tempore, notificato del precetto in data -----.

beni: 100% proprietà di immobile commerciale (negozi) sito in Bologna, via Augusto Murri n. 47H, 47I, 47L, distinto all'Agenzia delle

Entrate - Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio del Territorio - Catasto

Fabbricati, al foglio 236, particella 113, subalterno 10, categoria C/1, Classe

6, consistenza 112 mq, superficie catastale 149 mq, rendita euro 4.246,72.

provenienza beni: atto di Compravendita Notaio Dott. -----

in Bologna del ----- rep. -----, trascritto in data ----- ai nn. -----

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato ad uso commerciale(negozio), situata in Comune di Bologna (BO), in via Augusto Murri n. 47H, 47I, 47L, costituita da un'unita immobiliare posta al piano terra, composta da un unico vano open-space, con annesso servizio igienico, oltre a pertinenze e accessi come da risultanze catastali.

La consistenza dell'unita immobiliare, secondo i dati catastali e le risultanze di sopralluogo, è pari a mq. 112 di consistenza e mq. 149 di superficie catastale.

L'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica D".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia è un locale ad uso commerciale (negozio), censito al Catasto Fabbricati del Comune Bologna (BO), intestati a -----, con sede in Bologna - 40137 via Augusto Murri n.47H-47I-47L Piano T, proprietaria per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C. €	Indirizzo
								VIA
			C/1-					AUGUSTO
236	113	10	Negozi e	6	112	149 mq	4.246,72	MURRI 47H-
			botteghe		mq			47I-47L-
								BOLOGNA

Dati derivati da “Visura attuale per Soggetto Numero Pratica T318277/2025” Direzione Provinciale di Bologna, Servizi Catastali.

Superficie Catastale come da Visura: 149 mq.

La situazione risulta:

- come variata nel classamento con denuncia del 23 gennaio 2006 Prot.n.BO0012148
già con i medesimi dati identificativi ma diversi nel classamento (**classe 3 rend.€.2.690,43**)
- come variata con denuncia dell’11 febbraio 2005 Prot.n.BO0026307
già con i medesimi dati identificativi ma diversi nel classamento (**mq.168 rend.Lit.7.173.600**)



Ai fini dell’Imposta Comunale sull’immobile (I.M.U.), relativamente alla U.I. di categoria C/1 (Sub 10), la base imponibile risulta: € 245248,08

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione dell’Atto di Pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni e servitù risultano come da Relazione Ipo-Catastale Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott. ----- in data -----, nel territorio di Bologna.

Tali Parti Comuni risultano essere: area di sedime del fabbricato, nonché le parti dell'uso comune in regione della natura condominiale dello stesso, ivi compresi gli eventuali vani tecnici e impianti comuni.

Non risultano ulteriori servitù attive o passive oltre quelle derivanti dalla natura condominiale del fabbricato.

ALTRI VINCOLI E ONERI

ALTRI VINCOLI E ONERI

Come comunicato dall'Amministratore Condominiale Dr. -----, v. Salvini 4 - Bologna Tel **051-512846** Mail: info@amministratore051.it

analizzata la Gestione 2022-2023 e Gestione 2023-2024, si riassume il debito ad oggi di dell'esecutato per spese condominiali pari a:

€.8.676,63 (spese ordinarie consuntivo 23-24 + preventivo 24-25)

€.5.986,85 (spese straordinarie)

€.2.481,76 (anticipo fondi 2026 richiesti dall'amministratore)

Per un totale di €.17.145,24

CONFINI

Come riportato su Relazione Ventennale Notarile, i confini sono reperibili sull'Atto di Compravendita dell'immobile Rogito Notaio Dott. ----- del ----- rep. ----- e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in ---- ----- ai nn. -----del registro generale e -----el registro particolare.

Considerata la natura dell'unità immobiliare (negoziato posto al piano terra del medesimo fabbricato) e la documentazione prodotta, si rileva che: *“La proprietà risulta in confine con: parti comuni da tutti i lati, salvo se altri”*.

PROPRIETÀ

I beni appartengono in piena proprietà a ----- con sede in Bologna, via --
----- per la quota 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Come da Atti di Provenienza reperiti sulla Relazione Ventennale Notarile a firma Notaio in Bologna Dott. -----, l'immobile censito al Foglio 236 Part. 113 Sub. 10 del comune di Bologna è pervenuto all'attuale proprietaria -----, con sede in Bologna, via -----, per **la piena proprietà (1/1)**, in forza dei seguenti passaggi di proprietà:

Primo passaggio di proprietà

Alla data del 1 gennaio 2005 la suddetta porzione immobiliare apparteneva a -----, nata a -----, alla quale era pervenuta per atto di compravendita a ministero del Notaio **Dott.** ----- in Bologna il -----
-al n.----- e trascritto il ----- all'art.----- generale.

Secondo passaggio di proprietà

Successivamente la suddetta signora ----- vendeva a ----- la piena proprietà della porzione immobiliare sopra descritta in forza di atto di compravendita a ministero del Notaio **Dott.** ----- in Bologna data -----
----, rep. n. -----, trascritto il ----- all'art. ---e al n. ----- generale.

Terzo passaggio di proprietà

Successivamente -----, vendeva a -----, con sede in Bologna, la piena proprietà della porzione immobiliare sopra descritta in

forza di atto di compravendita a ministero del Notaio Dott----- in Bologna

in data -----, rep. n. -----, trascritto il ----- all'art. -----

- generale.

Proprietà attuale: l'immobile censito al Foglio 236, Particella 113,

Subalterno 10 risulta essere pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a -----

-----, in qualità di proprietaria per 1/1.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Informazione non pertinente data la natura di Persona Giuridica
rappresentante la Proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le seguenti formalità indicate nella

Relazione Notarile Ventennale agli atti e qui allegata:

- **Ipoteca giudiziale iscritta il ----- del registro generale e al n. ---- del registro generale e al n. -----del registro particolare,**
a favore di -----, nato ad -----, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna- Sezione Lavoro in data -----), per la somma di Euro 72.181,96 oltre interessi legali maturati e maturandi e spese successive occorrente, a carico di -----
---- titolare della piena proprietà del bene.

Grava la piena proprietà del bene censito al Foglio 236 particella 113 sub.10, oggetto della presente certificazione.

- **Atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto-----
---- del registro generale e al n. -----del registro particolare,**
Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bologna, atto del -----
-----, a favore di ----- nato ad -----) il -----, a

carico di -----, proprietaria dell'immobile sito in Bologna, via
Augusto Murri nn. 47H, 47I, 47L, censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Bologna al Foglio 236, particella 113, subalterno 10.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad
Imposta Ipotecaria e Catastale, o come previsto dalla normativa vigente, al
momento del trasferimento di proprietà.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e
dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) dello stesso, risulta quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Si riporta di seguito il link di collegamento all'estratto normativo del nuovo
P.U.G. relativamente alla U.I. in analisi:

https://sitmappe.comune.bologna.it/pugviewer/#!/app/edu/default?id=1&x=687743.6817373636&y=928301.4774362884&wkt=PROJCS%5B%22UTMRER%22,GEOGCS%5B%22GCS_Monte_Mario%22,DATUM%5B%22D_Monte_Mario%22,SPHEROID%5B%22International_1924%22,6378388.0,297.0%5D%5D,PRIMEM%5B%22Greenwich%22,0.0%5D,UNIT%5B%22Degree%22,0.0174532925199433%5D%5D,PROJECTION%5B%22Transverse_Mercator%22%5D,PARAMETER%5B%22False_Easting%22,500053.0%5D,PARAMETER%5B%22False_Northing%22,-3999820.0%5D,PARAMETER%5B%22Central_Meridian%22,9.0%5D,PARAMETER%5B%22Scale_Factor%22,0.9996%5D,PARAMETER%5B%22Latitude_Of_Origin%22,0.0%5D,UNIT%5B%22Meter%22,1.0%5D%5D

La normativa citata non contiene particolari prescrizioni influenti sulla determinazione del valore del bene.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 30.12.25, codice identificativo 04588-774941-2025 dal P.E. ----- numero di accreditamento -----, valevole sino al giorno 30.12.35. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **"Classe Energetica D"**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne il bene oggetto della presente Perizia lo stesso risulta conforme alla Planimetria Catastale datata 11.02.2005 a firma Ing.----- - ----- Iscritto all'Ordine Ingg. della Provincia di Bologna col n. ----- e reperita presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Bologna.

Non è stato possibile reperire l'ultimo Stato Legittimo depositato in Atti al Comune che rammostri l'odierno assetto della U.I. in analisi. Pur reperita la Licenza Edilizia originaria del 1959, in essa al P.T. non viene rappresentata la U.I. in oggetto. Pertanto trattandosi fabbricato ante 1967, quale Stato Legittimo viene considerata la rappresentazione nell'ultima Planimetria Catastale sopra citata.

Allegata alla presente Perizia viene posta la reperita **Abitabilità** del Fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto su cui insiste il complesso condominiale si presenta di forma pressoché rettangolare e coi lati lunghi corti a Nord Ovest e Sud Est ed è dotato di parcheggi. L'accesso al lotto avviene dalla v. Murri lato Nord Est; sul lato Nord-Ovest affaccia l'U.I. oggetto di perizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova in Comune di Bologna in Via Murri 47 H-I-L e fa parte di un complesso immobiliare condominiale ante 1967, organizzato in Condominio.

Il fabbricato risulta esternamente finito con rivestimento a tasselli di laterizio e lastre lapidee, oltre che inserti in mosaico in discrete condizioni di manutenzione e si sviluppa su un piano interrato a garage e cantine, P.Terra, e ulteriori 6 piani.

La **struttura** portante del fabbricato risulta a telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai sono in latero-cemento. Il coperto è a falde inclinato in latero cemento.

Il Negozio oggetto di stima si trova al P. Terra con affacci su porzione di strada condominiale dove sono presenti anche posti auto. L'accesso dall'esterno all'U.I. avviene mediante 2 porte di entrata vetrate inserite in 2 delle 3 grandi vetrine di cui è dotato il negozio. La disposizione dei vari ambienti è articolata come segue: l'accesso principale è su un grande vano ad uso negozio principale di complessivi circa mq 89,50, il cui volume risulta suddiviso in 3 zone distinti mediante pareti attrezzate tipo Castelli, alcune a tutta altezza, costituenti arredo e spazi contenitivi. A fianco del negozio, accessibile dalla terza vetrina risulta il deposito-laboratorio di circa mq 23,50, collegato col suddetto negozio mediante 2 varchi e dotato di deposito separato di circa mq 8,10, oltre a disimpegno di circa mq 8,30 che

accede ai 2 wc con antibagno per complessivi circa mq 6,30 e ad un ripostiglio di circa 3,80 mq .

Finiture. L'U.I. presenta pavimentazione in piastrelle di qualità commerciale, come nei bagni; le pareti sono intonacate e tinteggiate; quelle dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un metro e mezzo.

Le uniche finestre rinvenute si presentano in linea continua di tipica tipologia da magazzino con altezza bancale circa 2,00 mt e vetro antinfortuno. I serramenti delle vetrine sono in alluminio non a taglio termico, con vetro singolo antisfondamento.

Impianti. L'U.I. è dotata di impianto condominiale di riscaldamento, e la produzione di ACS avviene mediante piccolo scaldacqua; la distribuzione avviene in traccia, sino ai termosifoni di ghisa. L'impianto elettrico, anch'esso in traccia, risulta di normale qualità per un uso non residenziale.

E' presente un impianto di condizionamento aria marca Daikin a servizio di tutto l'immobile.

Complessivamente l'U.I. risulta in discrete condizioni.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L.10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante
norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo
..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione
della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la
superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre
unità immobiliari e con vani di uso comune;
- il terrazzo, il balcone, i patii sono computati al 30%, qualora
direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al
50%, qualora direttamente comunicante con l'U.I;
- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principali al
25%, qualora non comunicante con l'U.I;
- le superfici scoperte intese come pertinenze esclusive di ornamento
dell'unità immobiliare computate nella misura del 10% della
superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità
principale e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Particella/Sub.	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. (mq)
113/10	Negozio	149	1	149

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una Procedura Esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 C.C.). Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo, in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto riscontrato in luogo e prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue

caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Edificio Commerciale	149 mq x 1.708 €/mq	= €	254.492
TOTALE		= €	255.000

Detraendo il 5% circa (€ 12.750) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 242.250 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di **€ 240.000**

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 240.000 (euro duecentoquarantamila/00)

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e auspicando di avere così assolto il mandato affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, li 10 dicembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco

ELENCO ALLEGATI

1. Visura Catastale del negozio
2. Estratto di Mappa Catastale
3. Planimetria Catastale
4. Inquadramento territoriale
5. Documentazione fotografica
6. Relazione Ventennale Notarile
7. Abitabilità
8. Certificazione Energetica APE firmata e timbrata

Consegnati a parte

- Perizia senza nomi
- 2 Originali firmati e timbrati dell'APE
- Cartella elettronica denominata CD-ROM contenente perizia (pdf e word), Perizia senza nomi (pdf e word), Planimetria Stato Legittimo (o Stato di Confronto se esistono difformità) + Inquadramento Territoriale (pdf), Documentazione fotografica (pdf), APE (pdf), APE senza nomi (pdf)
- Istanza di Liquidazione per la Consulenza Tecnica d'Ufficio