

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

EX PROVVEDIMENTO SOSTITUZIONE IN DATA 23/06/2026

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 204/2025 R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 27/04/2026

CREDITORE PROCEDENTE

Ore 9:30

contro

LOTTO UNICO

ESECUTATO

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

100% del diritto di nuda proprietà di porzioni di fabbricato urbano

in località Sant'Agata Bolognese (BO), Corso A. Pietrobuoni n.29/A

(catastalmente n.29), costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo al

piano terra e primo fra loro collegati, con ingresso su soggiorno, cucina e

angolo cottura a vista e bagno al piano terra e disimpegno, due camere,

ripostiglio e un bagno al piano primo, di superficie complessiva di circa m² 88

con altezza massima dei vani di circa m. 2,70 al piano terra e m. 2,90÷4,10 al

piano primo; è compresa una ulteriore unità immobiliare ad uso autorimessa

al piano terra del medesimo fabbricato, di superficie complessiva di circa m²

12; oltre ad un'area cortiliva in proprietà esclusiva di superficie complessiva

di circa m² 35,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Sant'Agata Bolognese, intestati a:

ESECUTATA – Nuda Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

NON ESECUTATA – Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

e identificati come segue:

· Foglio 21 Part. 127 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5

vani, Superficie Catastale Totale 89 m² Totale escluse aree scoperte 86 m²,

Rendita Euro 426,08, Corso A. Pietrobuoni n.29 piano T-1; dati derivanti

da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

dati derivanti da variazione toponomastica del 26/11/2003 Pratica

n.307298 in atti dal 26/11/2003 (n.17199.1/2003); dati derivanti da

variazione nel classamento del 11/12/2000 Pratica n.223073 in atti dal

11/12/2000 (n.9954.1/2000); dati derivanti variazione del 25/11/1999 in

atti dal 25/11/1999 frazionamento e ristrutturazione (n.L03610.1/1999);

dati derivanti da variazione del 02/11/1981 in atti dal 24/06/1999 classam

(n.150.2/1981); (n.150.1/1981); dati derivanti da frazionamento e fusione

del 02/11/1981 in atti dal 22/01/1990 (n.150.1/1981);

· Foglio 21 Part. 127 Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12

m², Superficie Catastale Totale 12 m², Rendita Euro 50,82, Corso A.

Pietrobuoni n.29 piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015

inserimento in visura dei dati di superficie; dati derivanti da variazione

toponomastica del 26/11/2003 Pratica n.307299 in atti dal 26/11/2003

(n.17200.1/2003); dati derivanti da variazione nel classamento del

11/12/2000 Pratica n.223073 in atti dal 11/12/2000 (n.9954.1/2000); dati

derivanti da variazione del 25/11/1999 in atti dal 25/11/1999

frazionamento e ristrutturazione (n.L03610.1/1999); dati derivanti da

variazione del 02/11/1981 in atti dal 24/06/1999 classam (n.150.2/1981);

dati derivanti da frazionamento e fusione del 02/11/1981 in atti dal

22/01/1990 (n.150.1/1981).

L'area di sedime dei fabbricati risulta censita al mappale 127 del foglio

21 Ente Urbano di 02 are e 90 centiare.

Con riferimento all'elaborato planimetrico Tipo mappale n.18239 del

23/11/1999 presentazione prot.n.L3610 in data 25/11/1999 risulta inoltre

l'area comune non censibile antistante il fabbricato, censita al mappale 127

del foglio 21 subalterno 7 del medesimo comune.

L'area cortiliva in proprietà esclusiva risulta rappresentata nella

planimetria catastale presentazione n.L3610 del 25/11/1999.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del

D.L. n.78/2010), si attesta la non conformità allo stato di fatto della

planimetria (Presentazione 25/11/1999 n.L3610.1/1999) della unità

immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata

Bolognese (BO) al foglio 21 particella 127 sub 3 rilevato in sede di

sopralluogo del 10/02/2025. Da regolarizzare a totale cura e spese

dell'aggiudicatario.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del

D.L. n.78/2010), si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e

della planimetria (Presentazione 25/11/1999 n.L3610.1/1999) della unità

immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata

Bolognese (BO) al foglio 21 particella 127 sub 4 rilevato in sede di

sopralluogo del 10/02/2025.

ATTENZIONE: nelle sopraccitate visure catastali è stato erroneamente

indicato nell'indirizzo il numero civico 29 invece che il 29/A.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Sono comprese le comproprietà pro-quota, sulle parti comuni del fabbricato di cui i sopradescritti beni fanno parte, tali per legge e per destinazione condominiale ed in particolare l'area sottostante e cortiliva circostante il fabbricato, identificata all'Ufficio del Territorio di Bologna (Catasto Edilizio Urbano) – Comune Censuario di Sant'Agata Bolognese, al Foglio 21, Particella 127 Sub 7 (B.C.N.C. – corte comune ai subb. 1-2-3-4-5-6) come rappresentato nell'Elaborato Planimetrico unito alla summenzionata variazione n.L03610 del 25/11/1999.

Più precisamente forma oggetto della presente perimetrazione la proprietà immobiliare pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito Notaio _____ del 04/05/2000 rep.n.21427/5889, trascritto in data 09/05/2000 al numero 11822 (gen.17353) di formalità rettificato con trascrizione n.7835 (gen.12669) del 23/03/2011 (per errata indicazione del Comune di competenza).

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti e singoli i diritti, le ragioni ed azioni, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, sovrastanza, comunione, servitù attiva e passiva ed in particolare con tutto quanto contenuto e richiamato nel dianzi citato atto di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio per il quale non risulta costituito il soggetto giuridico condominiale; l'attuale usufruttuaria residente dichiara che non sussistono accordi di gestione delle parti comuni in

quanto non sussistenti.

CONFINI

In confine con beni comuni da più lati e beni altri se sussistenti.

PROPRIETÀ DEL BENE

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa _____ di Roma in data 04/09/2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 2° comma c.p.c.) si riporta che relativamente alle unità immobiliari site in Comune di Sant'Agata Bolognese e precisamente identificate al catasto fabbricati di detto comune al foglio 21 particella 127 e subalterni 3 e 4 risultano intestatari:

1. NON ESECUTATA diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;
2. ESECUTATA diritto di nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa _____ di Roma in data 04/09/2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 2° comma c.p.c.) si riporta quanto di seguito meglio rappresentato.

Con atto a rogito Notaio _____ di Bologna del 04/05/2000 rep. 21427 trascritto in data 09/05/2000 al numero 11822 (gen.17353) di formalità rettificato con trascrizione n.7835 (gen.12669) del 23/03/2011 _____ acquista gli immobili siti in Sant'Agata Bolognese identificati al NCEU con il foglio 21 particella 127 sub.3 e sub.4. NB: la rettifica è stata presentata perché nella prima trascrizione gli immobili erano stati indicati nel Comune

di Bologna invece del Comune di Sant'Agata Bolognese.

Con atto a rogito Notaio _____ di Bologna del 09/07/2010

rep.149280 trascritto in data 19/07/2010 al numero 21219 (gen.34973) di

formalità _____ dona, riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà degli

immobili siti in Sant'Agata Bolognese identificati al NCEU con il foglio 21

particella 127 sub.3 e sub.4 a _____.

*** A margine della trascrizione risultano i seguenti annotamenti:

• Ann.to n.2173 (gen.14258) del 10/04/2012 – AVVENUTA

TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE;

• Ann.to n.3081 (gen.21002) del 31/05/2012 – AVVENUTA

TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE;

• Ann.to n.6322 (gen.38714) del 30/10/2013 – REVOCAZIONE –

Sentenza del Tribunale di Bologna del 02/07/2013 rep.20818.

Quadro D dell'annotamento: "IL TRIBUNALE DI BOLOGNA

DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLE CAUSE RIUNITE 1150/2012 E

1106/2012 PROPOSTE DA _____ E _____ DICHIARA L'INEFFICACIA EX

ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLE BANCHE ATTRICI DELL'ATTO

PUBBLICO IN DATA 09/07/2010 A MINISTERO NOTAIO _____

TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI BOLOGNA IN DATA

19/07/2010";

• Ann.to n.6642 (gen.41377) del 20/11/2013 – REVOCAZIONE –

Sentenza Tribunale di Bologna del 02/07/2013 rep.20818.

• Quadro D dell'annotamento: "IL TRIBUNALE DI BOLOGNA

DEFINITIVAMENTE DECIDENDO NELLA CAUSA CIVILE N.1105/2012 RG

HA DICHIARATO L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLE

BANCHE PROCEDENTI – _____ E _____ – DELL’ATTO PUBBLICO DI

DATA 09/07/2010 A MINISTERO NOTAIO _____, REP.14928 0/35552”.

In data 07/04/2015 al numero 9510 (gen.13154) di formalità è stato

trascritto Decreto di Trasferimento – Atto Notarile Pubblico Notaio _____ di

Bologna del 02/04/2015 rep.32979 a favore di _____ e contro _____ avente

per oggetto la quota di 1/1 del diritto di usufrutto degli immobili siti in

Sant’Agata Bolognese identificati al NCEU con il foglio 21 particella 127

sub.3 e sub.4.

Si segnala inoltre atto di rinuncia ad eredità del coniuge _____

deceduto a Sant’Agata Bolognese (BO) _____ per Notaio _____ in data

17/04/2019 rep.n.5161/3531 registrato a Bologna 1 il 19/04/2019 al n.7684

serie 1T.

Successivamente il Tribunale di Bologna con provvedimento del

14/08/2019 nel procedimento n. 4369/2019 R.G. Vol. ha dichiarato giacente

l’eredità relitta da _____ e ha nominato un Curatore dell’eredità giacente

nella persona dell’avv. _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal

Notaio Dott.ssa _____ di Roma in data 04/09/2025 attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 2° comma c.p.c.) si

riporta quanto di seguito precisato.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data dell’1 settembre

2025:

• DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCAZIONE DONAZIONE – Tribunale di

Bologna, notificata il 06/02/2012 rep./ - trascritta in data 17/02/2012 al

numero 4964 (gen.7004) di formalità – a favore della _____ con sede in

Ferrara e contro _____ e _____ gravante sugli immobili siti in

Sant’Agata Bolognaese identificati al NCEU con il foglio 21 particella 127

sub.3 e sub.4;

• DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE –

Tribunale di Bologna, notificata il 20/12/2011 rep.330 – trascritta in data

24/02/2012 al numero 5651 (gen.7945) di formalità – a favore della

_____ con sede in Bologna e contro _____ e _____ gravante sugli

immobili siti in Sant’Agata Bolognese identificati al NCEU con il foglio

21 particella 127 sub.3 e sub.4;

• PIGNORAMENTO eseguito dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello

di Bologna, notificato il 01/08/2025 rep.6028 e trascritto in data

12/08/2025 al numero 31338 (gen.43027) di formalità a favore di _____

con sede in Conegliano e contro _____ gravante sulla quota di 1/1 di nuda

proprietà degli immobili siti in Sant’Agata Bolognese identificati al

NCEU con il foglio 21 particella 127 sub.3 e sub.4.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad

Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Con riferimento al disposto dell’art.40 della Legge 28 febbraio 1985

n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si riferisce che l’immobile

facente capo alle unità immobiliari oggetto della presente relazione risulta

costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Agli atti del Comune di

Sant'Agata Bolognese risultano successivamente rilasciati i seguenti titoli

abilitativi:

- Licenza di costruzione n.2/1964 prot.n.88 del 08/01/1964 per variante al prospetto principale del fabbricato;

- Concessione edilizia prot.n.4105 pratica edilizia n.103 del 1976 per variante consistente nell'apertura di due nuovi portoni nel fabbricato (rilascio in data 11/06/1977);

- Autorizzazione di Agibilità in data 15/12/1977 di cui alla concessione edilizia n.4105 rilasciata in data 11/06/1977;

- Parere preventivo domanda in data 06/03/1997 prot.n.2290 pratica n.12/97 relativo a trasformazione in unità abitative del fabbricato (Commissione Edilizia 12/06/1997 parere favorevole);

- Concessione Edilizia n.20 pratica edilizia n.82/97 rilasciata in data 14/05/1998 per ristrutturazione e trasformazione in unità abitativa del fabbricato;

- Certificato di abitabilità p.g.n.5454 in data 19/04/2000;

- Denuncia di Inizio Attività prot.n.4019 in data 23/03/2000 pratica n.66/2000 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.82/07 prot.n.4619;

* * *

UNITÀ USO ABITATIVO (A/3) – Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presente agli atti dello stato legittimo dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al N.C.E.U. al foglio 21 particella 127 subalterno 3 [che per il piano terra fa capo alla Concessione edilizia n.82/1997 prot.n.4619 e che per il piano primo fa capo alla D.I.A. in variante n.66/2000 prot.n.4019 del

23/03/2000 (Abitabilità n.5454 del 19/04/2000 rif. C.E. n.82/97)], e lo stato di

fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 10 febbraio 2026 sono risultate le

seguenti difformità interne all'unità abitativa riconducibili ad opere di

manutenzione straordinaria e senza aumento del valore venale dell'immobile:

a) al piano terra tra l'ingresso/soggiorno e la cucina è stato realizzato l'arco

divisorio in cartongesso; b) tra la cucina e l'adiacente bagno, è stato

parzialmente tolto il muro divisorio che doveva delimitare l'antibagno.

UNITÀ USO AUTORIMESSE (C/6) – Il confronto fra l'ultimo elaborato

grafico con carattere legittimante presente agli atti dello stato di fatto

dell'unità immobiliare ad uso autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio 21

particella 127 subalterno 4 (che per il piano terra fa capo alla Concessione

edilizia n.82/1997 prot.n.4619) e lo stato di fatto rilevato in sede di

sopralluogo in data 10 febbraio 2026 non sono risultate particolari difformità

significative ai fini della delegittimazione dell'immobile.

Si ritiene pertanto, trattandosi di difformità sottese alla organizzazione

e definizione degli spazi interni all'unità abitativa, si possa comunque,

ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale regolarizzazione e,

comunque, alla riduzione in pristino dell'unità immobiliare difforme e il

ripristino dello stato dei luoghi in conformità agli elaborati a corredo dei più

recenti titoli abilitativi summenzionati – ciò che implica nel caso il ripristino

della tramezza divisoria e quindi del vano antibagno.

A titolo meramente conoscitivo, da informazioni raccolte presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Bolognese, è da ritenersi che

quanto rilevato sia sanabile con la presentazione di una SCIA a sanatoria e il

pagamento di una sanzione minima pari a € 516,00 oltre i diritti di segreteria

e le spese dei tecnici incaricati, e comunque secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (L.R. n.23/2004 art.16 bis, L.R. n.15/2013 e ss.mm.ii. e DPR 380/2001 così come modificato dal D.L. n.69/2024).

Rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche relative a difformità o mancanze, anche non rilevate in codesta sede, rispetto alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente urbanistico-edilizia, piuttosto che catastale.

La regolarizzazione dell'immobile è a totale cura e spese dell'aggiudicatario stesso.

Di tutto quanto menzionato si è tenuto conto ai fini della applicazione del valore unitario di stima del compendio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta corredata di Attestato di Prestazione Energetica n. 07565-022413-2026, redatto dalla sottoscritta scrivente in data 06/03/2026 con validità fino al 06/03/2036, risultando in classe energetica G e con prestazione energetica globale EP_{gl,nren} = 291,38 kWh/m² anno .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari risultano occupate dalla proprietaria Bencivenni Gianna.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzioni di fabbricato del tipo "in linea" originate dalla trasformazione con recupero funzionale delle superfici e ripristino dell'assetto prospettico esterno in unità abitative di un edificio di antica edificazione già ad uso magazzino, come dimostra anche il preparere presentato ed approvato

dal Comune di Sant'Agata Bolognese in data 9 settembre 1997. L'intervento

edilizio ha sortito un edificio "in linea" costituito da tre unità abitative "terra-

tetto" con accesso diretto dal piano stradale, di tipologia "duplex", ciascuna

corredata di piccola corte retrostante ad uso esclusivo e da autorimessa

realizzata in vano adiacente alla abitazione stessa.

Il fabbricato di pertinenza è una costruzione di due piani in muratura

portante e solai in latero-cemento con il tetto in struttura lignea a falde

inclinate, a vista, e con manto in tegole e le opere di lattoneria in rame.

Le pareti esterne con intonaco civile tinteggiate nella colorazione

rosata ben contrastano con le chiusure in legno massello con finitura in

essenza naturale scura, compresi i terminali delle travi in legno della

copertura, per risaltare ulteriormente i componenti verticali.

Il fabbricato si presenta in stato di manutenzione sufficiente, sia

relativamente alle facciate esterne del fabbricato ad uso abitativo, sia

relativamente alle corti retrostanti ad uso esclusivo.

L'abitazione si articola su due piani (tipologia duplex): al piano terra

si accede dal corso principale Pietrobuoni entrando in un vano adibito a

soggiorno e di seguito in un vano ad uso pranzo con un angolo attrezzato con

cucina a giorno. Il vano di accesso su soggiorno è diviso dal vano retrostante

ad uso cucina-pranzo tramite una tramezza con ampia apertura ad arco

posizionata tra le due zone (non autorizzata). Al piano terra è presente un

bagno di servizio attrezzato con box-doccia. Il bagno accede direttamente sul

vano cucina-pranzo (l'antibagno non risulta in essere). A fianco dell'ingresso

principale si accede al piano superiore tramite una scala a due rampe in

muratura intonacata e tinteggiata come le restanti pareti del piano terreno. Il

piano superiore si presenta allo stesso modo con pareti intonacate e tinteggiate

e con un disimpegno per l'accesso ad un bagno, due camere da letto e un vano

guardaroba/ripostiglio. Il piano primo si caratterizza per le altezze importanti

e la travatura lignea a vista sui vani.

L'appartamento risulta complessivamente in buono stato di manutenzione.

Si riferisce in particolare:

- i pavimenti delle zone giorno al piano terreno e del disimpegno al piano primo, come anche della scala, sono realizzati con mattonelle con finitura tipo "cotto", montate in diagonale oppure ortogonali, in colore rossastro;
- i pavimenti delle camere da letto sono in parquet a liste di legno di essenza scura montate a correre;
- i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in mattonelle con finitura effetto screziato nelle tonalità tenui del grigio e perla;
- le porte interne sono in legno naturale a essenza scura;
- i serramenti delle porte-finestre e delle finestre al piano terreno e al primo piano sono in legno naturale con vetro camera e oscuramenti in legno "massello" a doppia anta a battente;
- i bagni sono attrezzati con sanitari in ceramica (box doccia e vano doccia realizzato in opera) e rubinetterie cromate monocomando;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata nel disimpegno del primo piano, con corpi scaldanti del tipo a piastra in ghisa ed in parte "termoarredo" del tipo in alluminio smaltato.

L'accesso all'autorimessa è dal piano stradale in adiacenza all'ingresso

dell'abitazione con portellone basculante in legno.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è complessivamente

buono, sufficiente lo stato di conservazione dell'autorimessa.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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 SUPERFICIALE

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" e alla UNI EN 15733:2011, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 10% la corte di pertinenza fino a 25 m², per il 2% l'eccedenza.
- l'autorimessa, comunque dimensionata, viene computata "a corpo".

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

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

Destinazione	Sup. m ²	Coeff.	Sup.Comm.
Unità abitativa	88	100%	88
Unità autorimessa	12	-	a corpo
Giardino	35	10% + 2%	4

Totale superficie commerciale circa m² 92

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **nuda proprietà** di porzioni di fabbricato ad uso abitazione e autorimessa, site in Comune di Sant’Agata Bolognese, Corso A. Pietrobuoni n.29/A.

L’indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui valori di mercato siano desumibili per via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli immobilariisti (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie per il fabbricato si sono confrontati i dati rilevati:
• Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025-Semestre 2 che, per la

provincia di Bologna, Comune di Sant’Agata Bolognese, fascia

Centrale/Centro Storico – destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1800
Box	Normale	900	1100

- Fonti di settore: Immobiliare.it/Trilocale ristrutturato, 85 m² € 129.000;
Trilocale di recente costruzione con giardino, posto auto e cantina 87 m²
€ 185.000.

- Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP anno 2025 – provincia di
Bologna: Sant’Agata Bolognese Capoluogo:

ABITAZIONI				
Stato	Nuovi o ristrutturati integralmente	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 2200	€/mq 1600	€/mq 1200	€/mq 900
Max	€/mq 2500	€/mq 2000	€/mq 1400	€/mq 1000

AUTORIMESSE

Tipo	Box entro 5 metri	Box oltre 5 metri
Min.	€ 12.000	€ 15.000
Max	€ 15.000	€ 18.000

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, tenuto conto dell’assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di

poter considerare il valore unitario di € 1.500,00/m² per l’abitazione con

giardino e di € 10.000 a corpo per il box auto ed indicare il più probabile valore

commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi

della **piena proprietà di beni oggetto di Procedura Esecutiva:**

VALORE COMMERCIALE DELL’INTERO BENE € 148.000,00
(euro centoquarantottomila/00)

Poiché è oggetto di procedimento esecutivo forzato **la nuda proprietà**

dei beni sopra descritti – la nuda proprietà è pari al “*valore normale, a prezzi*

attuali, del bene oggetto di usufrutto nell’anno in cui sarà liberato dal

gravame dell’usufrutto, scontato al momento di stima”¹ – si procede alla

definizione del valore del bene con riferimento alla quota di NUDA PROPRIETÀ.

$$Vnp = Vm / q^n = Vm / (1+r)^n$$

dove:

Vnp = Valore della nuda proprietà

Vm = Valore di mercato della piena proprietà

n = Durata del diritto di usufrutto

r = Tasso di attualizzazione

La durata del diritto di abitazione “n” si determina sulla base della

speranza di vita del soggetto che gode del diritto, desumibile dalle Tavole di

mortalità redatte dall’Istat. Nel caso di specie, con riferimento alla Tavola di

mortalità dell’anno 2024 (ultima disponibile) per femmine della provincia di

Bologna con età dell’attuale proprietaria (72 anni), si ha n = 16

Per quanto riguarda il saggio di attualizzazione “r” si deve tenere conto

della redditività e della rischiosità degli investimenti immobiliari e quindi si

¹ I e M. Michieli, Trattato di Estimo, Edagricole 2002

può assumere il rendimento medio di abitazioni usate abitabili nel libero mercato rilevato da istituti di settore (Nomisma, OMI, altri), che per abitazioni in Sant'Agata Bolognese zona di simil pregio è pari al 3,5 % circa, cioè $r=0,035$.

In buona sostanza si tratta di attualizzare ad oggi il valore che avrà l'immobile alla scadenza del diritto di usufrutto considerando la durata dell'impossibilità a disporre dei beni e si avrà:

$$V_{np} = € 148.000 / (1+0,035)^{16} = € 148.000 / 1,73399 = € 85.000,00^2$$

Pertanto si assume come valore della nuda proprietà € 85.000,00

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ € 85.000,00
(euro ottantacinquemila/00)

**VALORE NUDA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE BASE D'ASTA
abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva € 76.000,00
(euro cinquantaseimila/00)**

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 19 marzo 2026

² I valori sono arrotondati discrezionalmente