

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALESSANDRA MIRABELLI

COPIA PUBBLICITA'

Aggiornamento 23/04/2026

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es N. 202/22

LOTTO UNICO

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, 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 il SUE del Comune di Bologna e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bologna - Territorio, espone quanto segue

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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 superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, 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 oggetto di esecuzione.

* * *



DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20.09.2022 ai nn. 48628/34570 sono state pignorate **entrambe le quote di 1/2** del seguente bene:
Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO)

- Foglio 157 Particella 20 Sub 41, Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 5,5 vani – Ind. Via Ercolani N. civ. 10, piano S1-1.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo di ca.100 mq commerciali, composto da ingresso, cucina, pranzo, due camere, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio con annessa cantina al piano interrato di circa 8 mq.

Bene sito a Bologna (BO) in Via Giorgio Ercolani n. 10.

Difficoltà edilizie e catastali da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "E".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

1. - **Omissis- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con – Omissis -**
2. - **Omissis- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con – Omissis -**
 - Foglio 157 Mappale 20 Sub 41 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Sup. Cat. Totale: 69 m² - Rendita: Euro 1.193,02 - Via Giorgio Ercolani n. 10, piano: S1-1



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. nn. T209720/2023 del 16.03.2023) non appaiono corretti perché la superficie catastale riportata è inferiore a quanto rilevato, probabilmente perché la planimetria attualmente in atti (prot. n. T142561 del 21.02.2023) non risulta rappresentata nella scala corretta.

Come già relazionato – Omissis- è deceduto nel 2019.

La regolarizzazione catastale dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario degli stessi.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Gli immobili in oggetto sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi di ogni ragione, diritto ed azione ai condividenti spettante sui beni assegnati, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano, con tutti i patti, gli obblighi e le clausole contenute e richiamate nei titoli di provenienza.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili ca.: € 2.500,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie in essere al 15.04.2026: € 7.503,91

CONFINI

Confini: con ragioni – Omissis - , proprietà – Omissis - e zona condominiale, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il certificato ventennale notarile allegato agli atti indica:

- **Omissis – e - Omissis - proprietari ciascuno della quota di ½ del bene**



in regime di comunione dei beni.

Come già relazionato – Omissis - è deceduto nel 2019.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati in regime di comunione dei beni con atto di compravendita in data 10.10.2006 rep. 20.973/1.665, registrato a Bologna in data 17.10.2006 al n. 7450 e trascritto il 18.10.2006 ai nn. 66847/37631.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, datata 26.09.2022 e che di seguito si sintetizzano:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 23.11.2006 ai nn. 76266/17736 Reg. Gen. e Reg. Part contro – Omissis – e - Omissis - quest'ultimo quale terzo datore di ipoteca. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.
- Ipoteca volontaria iscritta il 30.12.2013 ai nn. 46961/6855 Reg. Gen. e Reg. Part contro – Omissis – e - Omissis - quest'ultimo quale terzo datore di ipoteca. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 28.07.2020 ai nn.32542/21332 Reg.Gen. e Reg.Part. , contro – Omissis -. Grava ½ della proprietà pari a un mezzo del bene in oggetto.
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 05.11.2020 ai nn. 49105/32377 Reg.Gen. e Reg.Part, a favore di Massa dei creditori



contro – Omissis-. Grava ½ della proprietà pari a un mezzo del bene in oggetto.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 20.09.2022 ai nn.48628/34570 Reg.Gen. e Reg.Part, contro – Omissis- e – Omissis-.. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Edilizia privata e urbanistica del Comune di Bologna relativamente al fabbricato di via Giorgio Ercolani risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Generale vigente il bene sito in via Giorgio Ercolani n. 10 ricade nel quartiere Porto-Saragozza, nell'Areale Marconi, nel sistema del tessuto compatto della città storica. La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sul valore dei beni.

Regolarità edilizia

Per l'edificio del quale l'unità immobiliare oggetto di trasferimento è parte, **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967** agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza edilizia N. 20460 rilasciata in data 04.05.1960 Prot. Gen. 87148 (costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e negozi di proprietà I.A.C.P.);
- Certificato di Abitabilità ed usabilità dell'edificio Prot. Gen. N. 57440 presentata in data 02.09.1961 e rilasciata il 27 dicembre 1966.
- Licenza edilizia N. 10393 registrata in data 26.07.1967 Prot. Gen.



45466 (costruzione di pensilina sul parapetto della terrazza di copertura civici 6-8-10-12).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato (Licenza edilizia del 1960) e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità, tra le altre, nell'appartamento, consistenti in una diversa geometria e dimensione sia del secondo bagno, più piccolo allo stato rilevato, sia del ripostiglio più ampio, inoltre diversa posizione della porta di accesso alla cucina e diversa dimensione delle camere da letto.

La cantina risulta pressoché conforme salvo l'altezza interna rilevata leggermente superiore. Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, con richiesta di atto autorizzato in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.

La regolarizzazione del bene rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 22.04.2026 valido sino al giorno 22.04.2036 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "E" = $EP_{gl,nren} 213,09 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il bene è libero.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento con gli annessi in oggetto fanno parte di un complesso plurifamiliare dei primi anni '60 situato a Bologna in via Giorgio Ercolani 10.

Il fabbricato è costituito da una palazzina residenziale "in linea", con impianto rettangolare di sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, posta lungo la via Ercolani, ma collegata ad altri corpi di fabbrica residenziali posti ad ovest con un impianto planimetrico complessivamente ad "H".

Il piano terra del fabbricato è prevalentemente ad uso commerciale, mentre al



piano interrato si trovano le cantine.

L'appartamento è situato al piano primo ed è collegato da scala condominiale dotata di ascensore.

Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è discreto.

La struttura del fabbricato è in travi e pilastri con tamponamento, non è presente cappotto esterno e la finitura esterna è intonacata al piano terra e presenta rivestimento con listellatura di cotto ai piani superiori.

Il tetto presenta lastrico solare.

L'unità abitativa, posta al piano primo con ascensore, è attualmente costituita da ingresso su una prima camera (legittimamente ad uso pranzo) e su un primo disimpegno di distribuzione alle due camere e ad un bagno finestrato, ed su un secondo disimpegno di distribuzione all'ampia cucina abitabile, ad un secondo bagno finestrato e ad un ripostiglio.

La zona notte si affaccia ad est su via G. Ercolani, mentre i servizi e la cucina, posti a sud, si affacciano sul area cortiliva condominiale parzialmente ad uso parcheggio.

Finiture interni: condizioni generali dell'appartamento in mediocre stato di manutenzione:

- pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato
- pavimenti in graniglia (in tutti i locali compresi bagni e cucina) e in parquet (solo in una camera da letto)
- rivestimenti (bagni e cucina) in ceramica
- porte interne in legno impiallacciato e in legno e vetro (pranzo, cucina e disimpegni)
- serramenti delle finestre in legno con vetro singolo
- serrande avvolgibili in materiale ligneo (alcune non funzionanti)
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia



- impianto di riscaldamento centralizzato con conta calorie; i corpi scaldanti sono termoconvettori.

Al piano interrato cantina di proprietà di circa 8 mq.

La cantina con finestra su botola e porta in metallo, presenta finiture ordinarie, sono presenti varie macchie di umidità e muffa a causa della scarsa areazione.

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

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	Coeff.	Sup. mq comm.
Appartamento	100,00	1,00	100,00
Cantina	8,00	0,25	2,00
<i>Tot.superficie commerciale</i>			<i>102,00 mq</i>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento posto al piano primo con cantina, sito a Bologna (BO), Via Giorgio Ercolani n. 10.

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 secondo semestre del 2025– Comune di Bologna (BO) – Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA – VICINI – PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA – MILLE - MARCONI:
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 2.050,00 massimo €/m² 2.550,00;
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2025* – Comune di Bologna (BO) – CAPOLUOGO- Marconi:
 - Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 2.800,00 massimo €/m² 3.300,00
 - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/m² 2.300,00 massimo €/m² 2.700,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni in oggetto occorre tener conto anche delle indagini effettuate presso primari operatori immobiliari locali. Questi ultimi individuano valori unitari di



compravendita simili a quelli espressi dalla banca dati FIAIP.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ved. paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), l’effettivo stato d’uso e di manutenzione degli immobili, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 2.400,00 €/mq.

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

Appartamento con vano cantina

102 mq x 2.400,00 €/mq = € 244.800,00

Totale arrotondato € **245.000,00**

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell’ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l’assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

VALORE A BASE D’ASTA del bene per intero € 220.000,00

(Euro Duecentoventimila/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 23 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO



ELENCO ALLEGATI

1. *Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)*
2. *Documentazione fotografica*

