

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

R.G. ESEC. N. 169/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 26/02/2025

CREDITORE PROCEDENTE

ore 10.30

contro

DEBITORE ESECUTATO

LOTTO 2

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 12/11/2025, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto la sottoscritta ing. Rosina Boccuti conferendole l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*; segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

- accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in

virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3. effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del

Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite

contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati

di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate

descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso

altra proprietà;

4. elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica

indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il

pignoramento;

5. acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la

corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa,

commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso

di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di

pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire

se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto

dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma

6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri

ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del

D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n.

28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa

competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato

della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la

certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma

omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso

diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in

tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie

per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto

vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di

euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato.

Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato

peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato

da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, **previa specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione**, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, **esprimendo compiutamente** il giudizio di indivisibilità;

10. accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili

dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

12. rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti

di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima del deposito -;

15. allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

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 appartenenza dei beni, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del 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 quelli 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 aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/06/2025 al Registro

Generale n. ---, Registro Particolare n. ---, Presentazione n. ---, sono stati pignorati i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Castel Guelfo di Bologna,

per la quota di proprietà di 1/1:

➤ Foglio 31, Particella 2036, Sub. 6, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri;

➤ Foglio 31, Particella 2036, Sub. 7, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri;

➤ Foglio 31, Particella 2036, Sub. 13, Natura C3 – laboratori per arti e mestieri, Consistenza 405 metri quadri;

➤ Foglio 31, Particella 2036, Sub. 14, graffato Foglio 31, Particella 2036 Sub. 3, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 315 metri quadri;

➤ Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7, Natura A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani;

➤ Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 696 metri quadri.

Vista la consistenza del compendio, si predispone la vendita in DUE LOTTI.

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato a destinazione artigianale/industriale con annessa porzione residenziale costituite da:

- una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo legittimamente

composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno.

Bene sito nel comune di Castel Guelfo di Bologna in via dell'Artigianato

n. 24, di superficie commerciale complessiva di circa mq 89. Classe

energetica G;

- una unità immobiliare al piano terra costituita da: una porzione con accesso

da civico 24 legittimamente composta da un ufficio e da servizio igienico;

una porzione con accesso dal civico 24A legittimamente composta da

ingresso, sala mostra/esposizione, tre uffici, due magazzini/archivi, un box

prefabbricato, un blocco spogliatoio con servizi igienici; una porzione con

accesso dal civico 24B legittimamente composta un magazzino, un box

ufficio. Bene sito nel comune di Castel Guelfo di Bologna in via

dell'Artigianato n. 24-24A-24B, di superficie commerciale complessiva di

circa mq 723. Classe energetica G per le porzioni con identificazione A e

C; Classe energetica D per la porzione con identificazione B.

L'alloggio è privo di abitabilità. I beni sono da regolarizzare a cura e carico

dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima identificati al Catasto Fabbricati del Comune

di Castel Guelfo di Bologna come segue:

○ **Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7**, Categoria A3, Classe 2,

Consistenza 4 vani, Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte 89 m²,

Rendita Euro 258,23, via dell'Artigianato n. 24, Piano T-1;

○ **Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9**, Categoria C2, Classe 1,

Consistenza 696 m², Totale: 723 m², Rendita Euro 2.084,83, Via Dell'

Artigianato n. 24-24A-24B Piano T;

è intestati a

➤ --- (CF ---), sede in --- (---) - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Relativamente al bene censito al Foglio 31 particelle 2037 sub 7, dal confronto fra l'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato:

- realizzazione di una camera a scapito della superficie del soggiorno e di un locale lavanderia a scapito della superficie della cucina con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- si evidenzia che l'appartamento è situato al piano primo ma nella visura catastale è indicato erroneamente anche il piano T.

Relativamente al bene censito al Foglio 31 particelle 2037 sub 9, dal confronto fra l'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato:

- diversa distribuzione interna;
- diversa destinazione d'uso e differente altezza di alcuni locali;
- il bene risulta fisicamente suddiviso in tre porzioni, mediante il tamponamento delle originarie e legittime aperture di collegamento, attualmente locate a tre distinti conduttori.

Si rileva il mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Pertanto, con riferimento all'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali riportati nelle visure catastali e nelle planimetrie catastali ultime in atti dei suindicati beni NON sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. dei beni pignorati è:

- per il bene censito al Foglio 31 particella 2037 sub 7: € 43.382,64;
- per il bene censito al Foglio 31 particella 2037 sub 9: € 350.251,44.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita del Notaio --- del 16 settembre 1998, repertorio n. ---, si precisa che il bene comune non censibile (BCNC), identificato al subalterno 1 del Foglio 31, mappale 2037, costituisce corte comune agli ex subalterni 2 e 3.

Nel suddetto atto si precisa che *“Alla porzione immobiliare suddetta accede la comproprietà, in ragione di 9,14/1000 (nove virgola quattordici millesimi), delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie comuni a tutti i proprietari degli immobili facenti parte della lottizzazione di cui fa parte il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in contratto; dette aree comuni sopra indicate risultano censite nel citato Catasto Terreni alla partita 2019 in ditta del venditore e degli altri aventi diritto, come segue:*

- *al foglio 30, con i mappali:*

2002 di are 26.18; 2006 di ettari 1.15.91;

- *al foglio 31, con i mappali:*

2003 di ettari 1.94.24; 2009 di are 3.76; 2010 di are 29.58; 2013 di are 13.50; 2015 di are 2.00; 2018 di centiare 83; 2019 di are 1.95; 2021 di

centiare 4; 2022 di centiare 32; 2023 di are 27.07; 2025 di are 27.86; 2030

di are 40.04; 2038 di are 19.72; 2042 di are 32.11,

e, sempre al foglio 31, a partita 1, con il mappale 30, ente urbano di are

45.39 (derivato dalla fusione dei preesistenti mappali 30 et 31),

e così per una superficie complessiva di ettari 5.80.50.”

Si legge ancora: “Il presente contratto si vuole dalle parti accettato ai seguenti patti e condizioni:

1) Con il trasferimento nella parte compratrice della proprietà e del possesso dei beni e dei diritti ceduti e con la garanzia della parte venditrice dalla evizione a termini di legge;

2) Nello stato di fatto e di diritto in cui i sopradescritti beni attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, parzialmente allo stato grezzo come sopra specificato, a corpo e non a misura, liberi da persone e da cose, comprensivamente a tutte le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti, inerenti, infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione di esistere.

In particolare con tutti i diritti, gli obblighi, le servitù attive e passive, le condizioni ed i patti contenuti e richiamati nel rogito Notaio --- sopra citato, nonché con tutti quelli di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Castel Guelfo di Bologna relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata avente ad oggetto la zona artigianale industriale della quale i beni in contratto fanno parte, convenzione di cui al rogito Notaio -

-- in data 14 marzo 1994 repertorio n. ---, registrato a --- Atti Pubblici il 5 aprile 1994 al n. --- e trascritto a Bologna il 5 aprile 1994 al n. --- particolare, tra cui in particolare:

- a partecipare, proporzionalmente alla quota di comproprietà sopra

indicata, alle spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

e secondaria a far tempo dal 5 marzo 1998;

- a cedere gratuitamente al comune di Castel Guelfo di Bologna le aree ed

opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, verde e

servizi anche elettrici, telefonici, di acquedotto e metano), assumendo la

loro manutenzione fino a che passeranno in carico al Comune stesso;

- a rispettare quanto prescritto dalla convenzione in ordine alla

realizzazione dei fabbricati, alla cessione degli stessi o delle aree

inedificate, ai diritti di prelazione ed in genere ad osservare ogni vincolo

o divieto imposto dalla convenzione medesima; al riguardo la parte

acquirente dichiara che il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha

autorizzato la cessione del fabbricato in oggetto con comunicazione in data

8 giugno 1998 al prot. N. 4766. Si precisa inoltre che il fabbricato in con

contratto, sul lato nord, risulta edificato in aderenza del fabbricato

costruito sul lotto adiacente, di proprietà della società acquirente.

Si dà atto altresì che parte delle aree comuni sopra descritte è gravata da

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di tre cabine e di passaggio a

favore dell'ENEL SPA, con sede in Roma, costituite con scrittura privata

autenticata dal Notaio --- di Bologna in data 27 giugno 1995 repertorio n.

--- registrata a Bologna - Atti Privati il 30 giugno 1997 al n. --- e trascritta

a Bologna il 12 luglio 1995 al n. --- particolare. ”

Dall'elenco subalterni risulta che il sub. 1 (corte comune) e il sub 4

(ingresso vano scala) sono BCNC ai beni pignorati.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

Il bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7 confina con il bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9, con parti comuni, con beni di terzi, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9 confina con il bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7, con parti comuni, con ulteriori beni pignorati facenti parte di altro lotto, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile del notaio Dottor --- redatta in data 27/06/2025 risulta che i beni oggetto del presente lotto risultano di piena proprietà per i diritti pari a 1/1 di --- C.F. --- con sede nel comune di --- (---).

PROVENIENZA DEL BENE

Premesso che il bene censito al NCEU con il subalterno 7 del Foglio 31 Particella 2037 deriva dai subalterni 2-3 e il subalterno 9 del Foglio 31 Particella 2037 deriva dai subalterni 5 e 6 (ex subalterni 2-3), dalla relazione notarile del notaio Dottor --- redatta in data 27/06/2025 risulta che:

– gli immobili NCEU Foglio 31, Particella 2037, Subalterni 1, 2 e 3 sono pervenuti a --- per atto di compravendita del Notaio --- del 16 settembre 1998 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di --- in data 24 settembre 1998 al numero di registro generale --- e numero di registro particolare ---.

Il notaio Dottor --- segnala:

– atto pubblico notarile di cessione di pigioni del Notaio --- del 23 dicembre 2014 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di --- in data 29 dicembre 2014 al numero di registro generale

--- e numero di registro particolare --- da --- a favore di --- per i diritti di

piena proprietà 1/1 degli immobili censiti al NCEU Foglio 31 Particella

2037 subalterno 9, Foglio 31 Particella 2037 subalterno 7 e Foglio 31

Particella 2036 subalterno 13;

– atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio --- del 18

dicembre 2003 repertorio n. --- da --- C.F. --- a favore di --- C.F. ---;

– atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio --- del 28

dicembre 2007 repertorio n. --- da --- C.F. --- a favore di --- C.F. ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione

Notarile:

– **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia

di mutuo fondiario atto Notaio --- del 17 dicembre 2003 repertorio n. ---

a favore di --- con sede in --- (---) a carico di ---;

– **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto

Notaio --- del 26 marzo 2008 repertorio n. --- a favore di --- con sede in -

-- (---) a carico di ---;

– **Ipoteca della Riscossione ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione**

di --- del 19 giugno 2018 repertorio n. --- a favore di Agenzia delle

Entrate-riscossione con sede in --- a carico di ---;

– **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale di Bologna del

5 giugno 2025 repertorio n. --- e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Bologna in data 27 giugno 2025 al numero generale --- e

al numero particolare --- a favore di --- a carico di --- per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 6,

NCEU Foglio 31 Particella 2037 Subalterno 7, NCEU Foglio 31

Particella 2036 Subalterno 7, NCEU Foglio 31 Particella 2037 Subalterno

9, NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 14, graffato con Foglio 31

Particella 2036 Subalterno 3 , NCEU Foglio 31 Particella 2036

Subalterno 13.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro e ad IVA a seconda

del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Generale (PUG) e il Regolamento Urbanistico

ed Edilizio (RUE) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69

del 14.12.2016 ed ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., i beni in parola fanno

parte degli “Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo esistenti

(art. 5.2.6 del PUG e art. 17.1.1 del RUE)” ASP-A.

Si evidenzia che con deliberazione n. 25 del 15/10/2025 l'Assemblea del

Nuovo Circondario Imolese di cui il comune di Castel Guelfo di Bologna è

parte, ha adottato il PUG intercomunale da parte dei Consigli Comunali dei

dieci Comuni aderenti (deliberazione n. 39 del 07/10/2025 del Comune di

Castel Guelfo di Bologna). È in corso, pertanto, la fase di salvaguardia e

istruttoria verso l'approvazione finale. Secondo il nuovo PUG, i beni oggetto

del presente lotto fanno parte dei “Tessuti produttivi ordinari (art. 38)” - TP2.

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricato edificato successivamente al

1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti del 14/11/2024 Prot. n. 7498/2025, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna i seguenti precedenti edilizi riguardanti i beni pignorati:

- Concessione edilizia n. 96/10 rilasciata in data 05/04/1996 su domanda presentata in data 24/01/1996 al Prot. 524 *per nuova costruzione sull'area censita in catasto al foglio 31 mappale 2037;*
- Comunicazione di inizio dell'attività di esecuzione di opere asseverabili ai sensi della vigente normativa (L. 662/96) n. 77/1998 presentata in data 03/06/1998 al Prot. N. 4584 *per varianti a concessione edilizie già rilasciate;*
- Concessione edilizia n. PR-ED 30/1999 rilasciata in data 05/11/1999 su domanda presentata in data 09/03/1999 *per variante in corso d'opera alla concessione edilizia e cambio di intestazione alla C.E. n. 96/10 sull'area censita al Catasto foglio 31 mappale 2037;*
- Comunicazione di inizio dell'attività di esecuzione di opere asseverabili ai sensi della vigente normativa (L. 662/96) n. 33/2001 presentata in data 14/02/2001 al Prot. N. 1754 *per variante alla Concessione ed. 30/99;*
- Denuncia di Inizio Attività N. 159/2004 registrata in data 12/11/2004 al PG 12258 Pratica SUAP 268/2004 *per cambio d'uso da magazzino ad area esposizione mostra ed uffici, modifiche interne, piccolo aumento di superficie e scarico in fognatura;*
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 10/2008 rilasciato in data

29/08/2009 Prot. 9438 su domanda presentata in data 16/02/2008 con

prot. 1735 riferito all'immobile censito al Foglio 31 Particella 2037 Sub

9.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità del bene pignorato censito al Foglio 31 Particella 2037 Sub 7 (alloggio).

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (CE n. PR-ED 30/1999 per il sub 7 e DIA N. 159/2004 per il sub 9) sono state rilevate alcune difformità.

Con riferimento al Foglio 31 Particella 2037 Sub 7, fra le altre, si elencano:

- diversa distribuzione interna dei locali conseguente alla creazione di una camera a scapito della superficie del soggiorno e di una lavanderia a scapito della superficie della cucina;

Con riferimento al Foglio 31 Particella 2037 Sub 9, fra le altre, si elencano:

- con riferimento alla porzione con accesso dal civico 24A di via dell'Artigianato: diversa distribuzione interna e destinazione d'uso di alcuni locali; diversa altezza interna di alcuni locali;
- con riferimento alla porzione con accesso dal civico 24B di via dell'Artigianato: presenza di un soppalco realizzato con profili in metallo raggiungibile con scala metallica; realizzazione di blocco di servizi igienici.

Sono state rilevate ulteriori difformità nelle parti comuni:

- presenza di un locale adibito a deposito nel sottoscala del vano scala comune; presenza di un cancello metallico a chiusura di parte del vano scala comune.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è fisicamente diviso in tre porzioni.

Ad eccezione del soppalco metallico, che dovrà essere demolito al fine di ripristinare lo stato legittimo dei luoghi, le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria, pari ad un importo non inferiore a € 2.000,00.

La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene censito al foglio 31 particella 2037 sub 7 è dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica redatto del geom. ---, numero di accreditamento --- rilasciato in data 28/05/2018, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 28/05/2028, Classe Energetica G.

Il bene censito al foglio 31 particella 2037 sub 9 è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica redatti del geom. ---, numero di accreditamento ---:

- identificazione A: rilasciato in data 21/01/2026, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 21/01/2036, Classe Energetica

G;

- identificazione B: rilasciato in data 21/01/2026, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 21/01/2036, Classe Energetica

D;

- identificazione C: rilasciato in data 21/01/2026, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 21/01/2036, Classe Energetica

G.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Castel Guelfo di Bologna risulta depositata, contestualmente al Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 10/2008, la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico riferito all'immobile censito al Foglio 31 Mappale 2037 Sub. 9.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni oggetto del presente lotto risultavano locati come di seguito.

Il bene censito al Foglio 31 Particella 2037 sub 7, posto in via dell'Artigianato 24, risultava oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato tra la società --- C.F. --- (locatore) e ---, C.F. --- (locatario). Nel contratto di locazione si stipula che il contratto avrà durata di 4 anni con inizio dal 01/06/2018 e terminerà il 31/05/2022 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 4 anni, salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone di locazione è concordemente stabilito in € 5.040,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna dell'importo di € 420,00. Il contratto di locazione è stato registrato in data 04/06/2018 all'Ufficio territoriale di Imola con codice identificativo del contratto --- al n. ---. In data 17/11/2025, è stata presentata comunicazione

di proroga fino alla data 31/05/2026 acquisita dal sistema informativo

dell'Agenzia delle Entrate con protocollo ---. In data 20/11/2025 è stata

acquisita, con protocollo ---, la comunicazione di cessione del contratto di

locazione dalla data 04/04/2023 (conduttore cedente C.F. ---, conduttore

cessionario C.F. ---). In data 12/12/2025 è stata acquisita dal sistema

informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo --- la comunicazione di

cessione del contratto di locazione da --- C.F. --- a --- C.F. ---.

La porzione del bene censito al Foglio 31 Particella 2037 sub 9, con accesso

da via dell'Artigianato 24, risultava oggetto di contratto di locazione di

immobile ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. ---

(locatore) e la società --- C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione

si stipula che il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/05/2024 e

terminerà il 01/05/2030 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni,

salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi

prima della scadenza della locazione. Il canone di locazione è concordemente

stabilito in € 4.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna

dell'importo di € 350,00. Il contratto di locazione è stato registrato in data

16/05/2024 all'Ufficio territoriale di --- con codice identificativo del contratto

--- al n. --- e acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con

protocollo ---. In data 12/12/2025 è stata acquisita, dal sistema informativo

dell'Agenzia delle Entrate con protocollo ---, la comunicazione di cessione del

contratto di locazione da --- C.F. --- a --- P.I. ---.

La porzione del bene censito al Foglio 31 Particella 2037 sub 9, con accesso

da via dell'Artigianato 24A, risultava oggetto di contratto di locazione di

immobile ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. ---

(locatore) e la società ---, C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione

si stipula che il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2024 e

termine il 31/10/2030 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni, salvo

disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi

prima della scadenza della locazione. Il canone del 1° e del 2° annuo di

locazione è concordemente stabilito in € 19.200,00 + IVA da pagarsi in 12

rate mensili anticipate, ciascuna dell'importo di € 1.600,00 + IVA. A far data

dal 2027 il canone mensile ammonterà a € 1.800,00 + IVA. Il contratto di

locazione è stato registrato in data 18/10/2024 all'Ufficio territoriale di --- con

codice identificativo del contratto --- al n. ---. In data 12/12/2025 è stata

acquisita, dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo -

--, la comunicazione di cessione del contratto di locazione da --- C.F. --- a ---

P.I. ---.

La porzione del bene censito al Foglio 31 Particella 2037 sub 9, con accesso

da via dell'Artigianato 24B, risultava oggetto di contratto di locazione di

immobile ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. ---

(locatore) e la società ---, C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione

si stipula che il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/09/2019 e

terminerà il 31/08/2025 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni,

salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi

prima della scadenza della locazione. Il canone del 1° anno di locazione annuo

viene ridotto e stabilito in € 12.000,00 oltre IVA da corrispondersi in 12 rate

mensili di € 1.000,00 oltre IVA. A decorrere dal mese di settembre 2020 il

canone mensile ammonterà ad € 1.100,00 oltre IVA. Il contratto di locazione

è stato registrato in data 23/07/2019 all'Ufficio territoriale di Imola con codice

identificativo del contratto --- al n. ---. In data 12/12/2025 è stata acquisita, dal

sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo ---, la

comunicazione di cessione del contratto di locazione da --- C.F. --- a --- P.I. -

--.

Tutti i suindicati contratti di locazione sono stati registrati antecedentemente

alla data di trascrizione del pignoramento.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare e lo stato manutentivo degli

immobili, la scrivente CTU ritiene congrui i sopraindicati canoni.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati oggetto del presente lotto sono ubicati in fabbricato a

destinazione artigianale/industriale sito in Via dell'Artigianato nn. 24-24A-

24B, nel Comune di Castel Guelfo di Bologna.

La zona. I beni si trovano nella località di Poggio Piccolo, all'interno del polo

industriale e commerciale sviluppatosi a partire dagli anni '90 in prossimità

del casello autostradale della A14. Dal 2004 l'area comprende anche un outlet

commerciale. La vocazione prevalente della zona è di tipo produttivo-

commerciale.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato realizzato a metà degli anni '90

su un lotto ricompreso in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

L'edificio, di forma rettangolare, presenta struttura prefabbricata in cemento

armato precompresso con tamponamenti realizzati mediante pannelli

prefabbricati in c.a., con finitura esterna in graniglia di marmo bianco e

copertura in tegoli prefabbricati in fibrocemento.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ad eccezione del fronte

su via dell'Artigianato, dove è presente un ulteriore piano destinato ad uso

abitativo. Al piano terra sono collocati gli uffici, i locali ad uso deposito/magazzino/archivio, i servizi igienici, il blocco spogliatoio.

L'illuminazione e la ventilazione naturali sono garantite da finestre a nastro in alluminio preverniciato. Il magazzino al civico 24B è dotato di apertura carrabile costituita da portone a libro in lamiera.

Da informazioni sommarie acquisite, risulta che a seguito di eventi meteorologici verificatisi a metà del 2025, i beni in oggetto hanno subito danni alla copertura, per i quali nel settembre 2025 è stato eseguito un intervento di riparazione della porzione oggetto del presente lotto (con esclusione della porzione di copertura sovrastante l'alloggio) mediante sostituzione della sovracopertura in fibrocemento. Si evidenzia che all'atto del sopralluogo nella porzione di fabbricato con accesso da via dell'Artigianato 24B (sub 9) si riscontravano infiltrazioni con gocciolamento dalla copertura in corrispondenza della parete a Sud-Ovest.

Area esterna. L'area esterna comune (sub 1) risulta in parte pavimentata in masselli autobloccanti ed in minor parte sistemata a verde: parte della superficie ospita i posti auto realizzati ai sensi della Legge n. 122/1989 (Legge Tognoli), mentre la restante area è destinata a spazi di manovra. L'accesso carrabile e pedonale all'area comune avviene da Via dell'Artigianato e da via del Mangano.

Bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala comune (sub 4) di Via dell'Artigianato n. 24 dopo l'attraversamento dell'area cortiliva esterna comune (sub 1).

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da ingresso, cucina,

soggiorno, due camere, disimpegno, lavanderia e bagno. Il bene presenta le seguenti finiture: pareti tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio, porte interne di legno. Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari e della rubinetteria. Sono presenti l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo, l'impianto di climatizzazione, l'impianto videocitofonico e l'impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto.

Bene censito al Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9

Il subalterno 9 è costituito da porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita ad uffici, magazzini, spogliatoi e servizi igienici. Dal sopralluogo è emerso che il bene risulta suddiviso in tre porzioni fisicamente indipendenti e attualmente locate.

Prima porzione con accesso dal vano scala del civico 24 di via dell'Artigianato. La porzione è adibita ad ufficio ed è composta da due locali e un servizio igienico. Presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti tinteggiate e intonacate; il locale di accesso al servizio igienico presenta parti in cartongesso non completate. Il servizio igienico, privo di aerazione naturale, è dotato di antibagno e di wc, bidet e lavabo. Lo stato generale di manutenzione di questa porzione risulta discreto.

Seconda porzione con accesso dal vano scala del civico 24A di via dell'Artigianato. La porzione è costituita da ingresso, sala riunioni, sala conferenze, spazi espositivi, due locali a magazzino/archivio, un box ufficio per archivio, spogliatoio e blocco servizi igienici. Le finiture comprendono pavimenti in parquet prefinito e linoleum negli spazi principali, pavimenti e

rivestimenti in ceramica nello spogliatoio e nei servizi igienici. Le pareti interne sono realizzate in cartongesso e/o vetrate con struttura in alluminio. Il riscaldamento dello spogliatoio, dei servizi igienici e dell'ufficio posto nella porzione con accesso dal vano scala comune (rif. prima porzione descritta) è garantito da caldaia autonoma collocata nel locale spogliatoio. Entrambe le porzioni sopra descritte sono dotate di impianto di climatizzazione. Lo stato generale di manutenzione di questa porzione risulta discreto.

Terza porzione con accesso da Via dell'Artigianato n. 24B. La porzione è composta da un ampio locale ad uso magazzino, all'interno del quale è presente un box con struttura in vetro e metallo ad uso ufficio, nonché un ulteriore blocco ad uso servizio igienico realizzato senza titolo. Sulla parete confinante con i beni di cui al Lotto 1 è presente un soppalco metallico non autorizzato e da demolire. Le finiture comprendono pavimentazione in cemento industriale nel magazzino, pavimento in linoleum nel box ufficio, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, pareti tinteggiate. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetteria. Gli infissi sono in alluminio, mentre il portone esterno è a libro in lamiera. Nel servizio igienico è installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; è inoltre presente un aerotermostato non funzionante. Sono presenti uno split per la climatizzazione del box ufficio. L'impianto elettrico è fuori traccia. Si segnala la presenza di infiltrazioni dalla copertura. Lo stato generale di manutenzione di questa porzione risulta mediocre.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle

tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "*Norme*

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria".

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione è effettuata a corpo e non a misura, per la

superficie commerciale dei beni pignorati si ha:

Foglio 31 Particella 2037 Sub 7

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
--	------------	--------	------------

<i>Abitazione</i>	89,00	100%	89,00
-------------------	-------	------	-------

Superficie complessiva del bene			mq 89,00
--	--	--	-----------------

Foglio 31 Particella 2037 Sub 9

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
--	------------	--------	------------

<i>Uffici+spogl.+serv.+magazz.</i>	723,00	100%	723,00
------------------------------------	--------	------	--------

Superficie complessiva del bene			mq 723,00
--	--	--	------------------

STIMA DEI BENI

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione,

consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quelli

oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato

d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato dei beni oggetto di stima, sono state

confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni

immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di

mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;

- fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni

immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa

ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per i beni pignorati, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Castel Guelfo di Bologna; Fascia/zona: Suburbana/Frazione di Poggio Piccolo; Codice di zona: E1; Microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Capannoni tipici; Destinazione: Produttiva

- Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale, valore

mercato: *min. €/mq 1.200,00 - max. €/mq 1.600,00;*

- Capannoni tipici: stato conservativo normale, valore mercato: *min.*

€/mq 500,00 - max. €/mq 700,00;

FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2024 – Periodo settembre 2023 - giugno 2024). Comune: Castel Guelfo di Bologna; Zona Capoluogo:

- Abitazioni in buono stato, valore mercato: *min. €/mq 1.400,00 -*

max. €/mq 1.600,00;

- Capannoni, buono stato, valore mercato: *min. €/mq 700,00 - max.*

€/mq 700,00;

- Uffici, buono stato, valore mercato: *min. €/mq 1.200,00 - max. €/mq*

1.400,00;

BORSINO IMMOBILIARE - Comune: Castel Guelfo di Bologna:

❖ Zona Poggio Piccolo:

- Abitazioni in stabili di 2° fascia: *min. €/mq 1.309,00 - max. €/mq*

1.611,00;

- Magazzini, valore mercato: *min. €/mq 469,00 - max. €/mq 895,00;*

- Laboratori, valore mercato: *min. €/mq 515,00 - max. €/mq 918,00;*

- Capannoni tipici: valore mercato: *min. €/mq 321,00 - max. €/mq*

641,00;

- Uffici: valore mercato: *min. €/mq 1.328,00 - max. €/mq 1.748,00;*

IMMOBILIARE.IT - (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di gennaio 2025):

- Capannone via Fornace (annuncio del 09/10/2025): mq 620, h int.

m 6,50, prezzo offerta € 305.000, circa €/mq 492,00 (buono stato);

- Capannoni completo di uffici area esterna e posti auto, via

dell'Industria (annuncio del 30/12/2025): mq 1.700, prezzo offerta

€ 1.300.000, *circa 765,00* (buono stato).

- Trilocale via San Carlo 10/1, Poggio Piccolo (annuncio del

16/12/2025): mq 75, prezzo offerta € 120.000, *circa 1.600,00*

(buono stato);

- Trilocale via San Carlo 46, Castel Guelfo di Bologna (annuncio del

10/11/2025): mq 94, prezzo offerta € 175.000, *circa 1.861,00*

(buono stato).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle

caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato conservativo e

della necessità di manutenzione della copertura, dei costi necessari per la

regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, ed in particolare dell'attuale stato

di occupazione, la scrivente ritiene di poter considerare per i beni in parola i

seguenti valori che si ritengono comprensivi delle parti comuni e dell'area

esterna comune:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Foglio 31 Part. 2037 Sub 7 *mq 89,00 x €/mq 1.250,00 =* € 111.250,00

Foglio 31 Part. 2037 Sub 9 *mq 723,00 x €/mq 850,00 =* € 614.550,00

€ 725.800,00

(euro settecentoventiseimila//00) arrotondato a € 726.000,00

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata di una quota, si

ottiene

VALORE COMMERCIALE DEI BENI A BASE D'ASTA

(euro seicentocinquantamila//00) € 650.000,00

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

* * *

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

Bologna, 22 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Elaborato planimetrico
3. Estratto elaborato grafico ultimo titolo edilizio
4. Documentazione fotografica
5. APE