# TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

**GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI**

* * *

**PROCEDIMENTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE**

* * *

**R.G. N. 7047/26**

(Esec. imm. n.112/25)

**Udienza 02.07.2026**

**Ore 09:30**

**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



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 30/05/2025 ai nn. 26986/19635 è stata pignorata la **quota di 1/3** dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

1. Foglio 166 Particella 184 Sub -, Nat. C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Consistenza - – Ind. Ermanno Galeotti N. civ. 14 –.
2. Foglio 166 Particella 185 Sub -, Nat. C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Ind. Ermanno Galeotti N. civ. 14 –.
3. Foglio 166 Particella 313 Sub 90, Nat. C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Consistenza - – Ind. Via Ermanno Galeotti N. civ. 14 –.

## LOTTO UNICO

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Piena proprietà** di unità immobiliare posta al piano terra di ca. 193 mq commerciali ad uso magazzino, legittimamente composto da vano principale e locali archivio, ufficio, bagno ed antibagno, dotato di vetrine fronte strada e con antistanti piccole aree pertinenziali in proprietà esclusiva.

Bene sito a Bologna (BO), in Via Ermanno Galeotti n. 14/A (catastalmente 14).

Difformità edilizie e catastali da regolarizzare a cure e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "F".

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente risultano così identificati:

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

1. **Omissis - proprietà per 2/3**
2. **Omissis - proprietà per 1/3**

- Foglio 166 Mappali graffati 185 (area pertinenziale esclusiva), 184 (area pertinenziale esclusiva) e 313 Sub 90 - Cat. C/2 - Cl. 10 - Cons. 154 $m^2$ - Sup. Cat. Totale: 193 $m^2$ - Rendita: Euro 1.113,48 - Via Ermanno



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

Galeotti n. 14, piano: T (magazzino e accessori);

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. n.T359987 del 29/09/2025) appaiono pressoché corretti; la planimetria attualmente in atti (prot. n. T140050 del 29.09.2025) appare difforme quanto alla distribuzione interna: risultano demolite le porzioni di muratura che definivano un vano ad uso archivio ed uno ad uso ufficio, inoltre è presente un muro divisorio non portante realizzato abusivamente. Si rileva infine che attualmente l'unità immobiliare in oggetto risulta collegata, tramite un varco nella muratura, con quella posta al civico 12 (di altra proprietà e non oggetto di pignoramento).

**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 e seminfissi, 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.: € 1.400,00

L'amministratore ha comunicato alla scrivente che alla data 11/12/2025 il debito complessivo a carico del subalterno in oggetto risulta 8.318,29 €: 7.466,63 € a carico della proprietà e di 851,66 € a carico dell'inquilino.

## CONFINI



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

Confini: via Galeotti, parti comuni, Scolo Savena Abbandonato, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

***Omissis*** - proprietaria del bene in ragione di 2/3 e ***Omissis*** - **proprietario del bene in ragione di 1/3.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

La proprietà dei beni attualmente identificati al C.F. del Comune di Bologna Foglio 166 Mappali graffati 185, 184 e 313 Sub 90 (*derivanti per fusione dalle Particelle 313 sub 8 graffata con la Particella 184 et 313 sub 9 graffata con la Particella 185*) è pervenuta all'esecutato e alla comproprietaria per 1/3 ciascuno, unitamente ad altri beni, a seguito della successione legittima del – *omissis* - come risulta dalla relativa dichiarazione di successione registrata a Bologna - 3° Ufficio delle Entrate - al numero 48 del Volume 27, il cui certificato è stato trascritto a Bologna il 25/05/2000 al n. 13960 di Reg. Part: la rimanente quota di 1/3 è pervenuta alla comproprietaria a titolo di permuta con atto del – *omissis* - in data 20/07/2021 rep. n. 35.901 fascicolo n. 15.163 e trascritto a Bologna il 04/08/2021 al n. 44310 Reg. Gen. e n. 31183 Reg. Part.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

La quota di 2/3 dei beni è pervenuta per successione; la rimanente quota di 1/3 nell'atto di permuta.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili gravano le formalità indicate nel certificato ipotecario allegato agli atti (n.ro BO 84473/2025) che di seguito si sintetizzano:

**Iscrizioni**:

1. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 12/03/2004 ai nn.12003/2708 di formalità– contro *Omissis*. Grava, oltre ad altri beni, la quota di 1/3 degli immobili C.F. Comune di Bologna Fg 166 particella 184 e Particella 313 Sub 8 (soppresso, ora Particelle 185 e 133 Sub 90)



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

Annotazione del 13/02/2009 Reg. part. n. 4185 Reg. gen. 9599 – restrizione dei beni

2. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 22/09/2005 ai nn.52951/14624 di formalità – contro *Omissis* e *Omissis*. Grava, oltre ad altri beni, le rispettive quote di 1/3 della proprietà degli immobili C.F. Comune di Bologna Fg 166 particella 184 e Particella 313 Sub 9 e 8 (soppressi, ora Particelle 185 e 133 Sub 90 ed altri)

   Annotazione del 13/02/2009 Reg. part. n. 4188 Reg. gen. 95602 – restrizione dei beni;

   annotazione del 25/06/2018 Reg. part. n. 4638 Reg. gen. 29914 – restrizione dei beni - cancellazione dell'ipoteca gravante sulla quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 dei beni in oggetto in titolarità di *Omissis*.

3. Ipoteca legale iscritta a Bologna il 31/03/2010 ai nn.14582/3034 di formalità contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

4. Ipoteca legale iscritta a Bologna il 04/11/2013 ai nn. 39229/5696 di formalità – contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

5. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 11/05/2016 ai nn. 20929/3651 di formalità – contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

6. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 07/10/2016 ai nn. 45200/7916 di formalità – contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

**Trascrizioni:**

1. Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 13/02/2006 all'art. 10433 di formalità – contro *Omissis* e *Omissis*. Grava, oltre ad altri beni, le rispettive quote di 1/3 della proprietà degli immobili C.F. Comune di Bologna Fg 166 particella 184 e Particella 313 Sub 9 e 8 (soppressi, ora Particelle 185 e 133 Sub 90 ed altri).

   Annotazione del 13/02/2009 Reg. part. n. 4188 Reg. gen. 95602 – restrizione dei beni;

2. Pignoramento esattoriale trascritto a Bologna il 23/11/2015 all'art. 47094 Reg. Gen. e n. 33074 Reg. Part., di formalità – contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

   Annotazione del 24/01/2019 – Reg. Gen. 3886 e Reg. Part. 738 – cancellazione

3. Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 30/05/2025 ai nn. 26986/19635 di formalità, contro *Omissis*. Grava la quota di 1/3 della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

4. Domanda giudiziale di divisione immobiliare trascritta a Bologna in data 28/04/2026 ai nn. 20643/15003 di formalità, a favore e contro - *Omissis* – e – *Omissis*-. Grava la piena della proprietà degli immobili di cui alla presente relazione.

## REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente. L'immobile fa parte di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla legge "Tupini".

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio del quale l'unità immobiliare oggetto di trasferimento è parte, **la**



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

**cui costruzione è <u>antecedente al 01.09.1967</u>** agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano i seguenti documenti:

Per il fabbricato

- Licenza Edilizia Prot. Gen. n. 62948 del 15.01.1960 e successive varianti planimetriche e prospettiche (Prot. Gen. 26467 del 04/08/1960 e Prot. Gen.77491 del 28/03/1961)
- Certificato di abitabilità e usabilità Prot. Gen. N. 4081 presentato in data 23.01.1961 rilasciato in data 26/10/1961.

Per il bene immobile:

- Autorizzazione edilizia Prot. Gen. n 16647 del 16.06.1984 (modifiche interne nei locali ad uso laboratorio civ. 12 e deposito civ.14).
- Comunicazione d'Inizio Lavori (art. 26 L. 47/85) Prot. Gen. 15496 del 31/03/1988 (modifiche interne, creazione bagno, conferma di separazione già presente tra civico 12 e 14 con proprietà separate ma comunicanti)
- Denuncia d'Inizio Attività Prot. Gen. 184636 del 27.10.2003 (modifiche interne, realizzazione di vano ufficio con attiguo archivio, controsoffitto, realizzazione nuovo bagno con antibagno e parete divisoria h. 2,00).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato per il locale deposito/magazzino (P.G. 184636/2003) e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità nel locale relative a: demolizione delle pareti divisorie non portanti dei locali archivio ed ufficio e del muro indicato di altezza 2,00m con apertura completa del vano ad uso deposito; demolizione del controsoffitto; realizzazione di parete in cartongesso su dorsale strutturale a creazione di un vano di collegamento tra il locale principale ed il vano bagno e antibagno; realizzazione di vano ripostiglio. Non è presente la caldaia murale indicata nella planimetria legittima ed in prossimità della stessa (così come indicata nell'elaborato grafico legittimo) risulta ancora ad oggi un varco di



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

collegamento tra il civico 14 ed il civico 12 in cui è presente un locale non di proprietà né oggetto di pignoramento, salvo altre.

Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, 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

Il magazzino è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 12.07.2016 valido sino al giorno 12.07.2026 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "F" = $_{EP\ gl,nren}$ 262,70 kWh/m$^2$anno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il magazzino è occupato in forza di contratto di locazione (scrittura privata) stipulato in data 01.11.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 23.11.2021 al n. 12226 serie 3T con canone mensile pari ad € 1.750,00 e durata di 6 anni con scadenza 31/10/2027. Il contratto è antecedente al 30.05.2025, data della trascrizione dell'ultimo pignoramento ed il canone concordato è congruo.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il locale magazzino con accessori fa parte di un fabbricato residenziale degli anni '60 situato a Bologna, nel quartiere San Donato – San Vitale, in via Ermanno Galeotti n.14/A, area edificata e caratterizzata dalla vicinanza con la zona Fiera.

**Il fabbricato** è costituito da due blocchi residenziale di 6 piani fuori terra, posti su basamento comune ad un piano originariamente con magazzini e laboratori, di impianto rettangolare rivolto, verso sud-ovest sulla via E. Galeotti e verso nord-ovest su corte interna. Il fabbricato si presenta arretrato dalla strada pubblica e dal marciapiede pedonale attraverso delle aree pertinenziali in asfalto.



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

Il locale è situato al piano terra, presenta copertura piana con lastrico solare e doppio affaccio. Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è buono.

La struttura portante è in cemento armato e il paramento esterno presenta porzione intonacata e tinteggiata al piano terra in alternanza alle vetrine commerciali e finitura in mattoni di laterizio ai piani superiori alternati a fasce orizzontali intonacate poste in prossimità dei solai. Il tetto è a quattro falde inclinate con manto in laterizio, sono inoltre presenti delle terrazze rivolte su strada relative agli appartamenti privati degli ultimi piani.

**Il magazzino**, posto al piano terra, è costituito da due vetrine alternate a due porte- finestre sempre vetrate affacciate su strada: la strada è arretrata dalla facciata del locale grazie all'area pertinenziale di proprietà che presenta pavimentazione in asfalto ed è usata come parcheggio del locale.

L'immobile è costituito ad oggi da due vani di cui uno maggiore e completamente affacciato sia su strada con le vetrine di cui sopra e con finestre alte rivolte su corte interna; un secondo vano non finestrato con porta di accesso alla scala condominiale sul retro, realizzato abusivamente attraverso una chiusura con parete in cartongesso che permette di filtrare l'accesso al locale igienico sanitari (bagno finestrato con antibagno cieco) e al vano ripostiglio cieco: ad oggi questa area è l'unica dell'immobile usata come magazzino del locale commerciale in essere adiacente. Il vano principale è collegato con un passaggio aperto con il locale di altra proprietà adiacente (civ. 12) e non oggetto di perizia.

Si specifica che sul soffitto in prossimità delle vetrine su strada e su porzione parte del muro di confine tra il civico il 14/A ed il civico 14/B sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare con distacchi di porzioni di intonaco dal soffitto.

**Finiture** interni:



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

- pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato
- pavimenti in ceramica e i rivestimenti in ceramica (bagno e antibagno)
- porte interne in legno impiallacciato
- serramenti delle finestre in metallo con doppio vetro
- saracinesche in metallo
- bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza della caldaia autonoma e della canna fumaria né il funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo. Sono presenti corpi scaldanti quali termosifoni in alluminio e a colonna nei vani igienico sanitari e nel vano di accesso agli stessi, che ad oggi sembrano non funzionanti. Nel vano principale sono presenti pompe di calore, ma non è stato possibile verificare il funzionamento.

Le condizioni generali dell'immobile appaiono in buono stato di manutenzione, ad eccezione delle zone ad oggi ammalorate dall'infiltrazione dal lastrico solare, ancora non risolte, e tamponate con elementi plastici di contenimento. L'amministratrice ha specificato alla scrivente che le spese deliberate per il coperto non interessano i beni in oggetto.

## 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



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

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 dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria, comprensiva 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 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

| **Destinazione** | **Sup. mq** | **Coeff.** | **Sup. mq comm.** |
|---|---|---|---|
| Magazzino | 188,00 | 1,00 | 188,00 |
| Corti pertinenziali antist. | 47,00 | 0,10 | 4,70 |
| *Tot. superficie com merciale (arr.)* | | | *193,00* |

**STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di locale ad uso magazzino con piccole aree scoperte pertinenziali, beni siti a Bologna (BO), Via Ermanno Galeotti n. 14/A.

Pertanto, tenuto conto della destinazione del bene, si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari (fonti indirette strumentali). In considerazione delle caratteristiche materiali del magazzino in oggetto (finiture e collocazione al p.T) si riportano anche i valori espressi per i locali commerciali:



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Bologna (BO) – Fascia/zona: Periferica/SAN DONATO:
  - Magazzino: *Non sono presenti dati*
  - Negozio – stato conservativo normale: minimo €/m$^2$ 1.250,00 massimo €/m$^2$ 1.900,00;
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2025* -– Comune di Bologna (BO) – SAN DONATO FIERA:
  - Magazzino: *Non sono presenti dati*
  - Negozio (scarso interesse commerciale): minimo €/m$^2$ 1.300,00 massimo €/m$^2$ 1.600,00
- *Borsinoimmobiliare.it* -– Comune di Bologna (BO) – Zona Via Galeotti:
  - Magazzini: minimo €/m$^2$ 387,00 massimo €/m$^2$ 1.119,00

Si sono cercati anche dati relativi a prezzi richiesti (fonti indirette mercantili), prima della trattativa sul sito *Immobiliare.it* ma gli immobili proposti non avevano caratteristiche simili ai beni in oggetto.

Si sono infine consultati i corrispettivi di vendita dichiarati per immobili effettivamente compravenduti desunti da:

- *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati* – Comune di Bologna (BO) Zona: Via Galeotti e dintorni
  - Settembre 2024 – Magazzino Cat. C/2 di 50 mq - corrispettivo dichiarato € 50.000,00 (ca. €/mq 1.000,00);

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre tener conto anche delle indagini effettuate presso primari operatori immobiliari locali.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ved. paragrafi "Indagine amministrativa" e "Descrizione degli immobili"),



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

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 €/mq 1.250,00 per il magazzino con locali accessori ed antistanti piccole aree pertinenziali.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura,** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

**VALORE DEI BENI PER INTERO**

Magazzino con locali accessori ed antistanti piccole aree pertinenziali

| | | |
|---|---|---|
| 193 mq x 1.250,00 €/mq | € | **241.250,00** |
| Totale arrotondato | € | **241.000,00** |

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di divisione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, lo stato occupazionale, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

**VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 217.000,00**

**(Euro duecentodiciassettemila/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 18 giugno 2026

IL CONSULENTE TECNICO



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d

**ELENCO ALLEGATI**

*Già depositati nel fascicolo dell'esecuzione immobilire n. 112/25*

1. Piante (planimetria catastale ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica



Firmato Da: LINDA LARICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455f3fa54d04897d784befa73533a13d