TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI — **R.G. N. 168/2025**

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI — **LOTTO 2**

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: ***Dott. CESARIO VERDE***

Perito Stimatore: ***Ing. ROSINA BOCCUTI***

* * *

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, nominava in qualità di Perito Stimatore la scrivente ing. Rosina Boccuti, dandole l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili in carico alla procedura.

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'Agenzia del Territorio e con l'ufficio tecnico del Comune in cui i beni oggetto della procedura sono posti, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 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.

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

* * *

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel comune di Dozza, località Toscanella di Dozza, in via Emilia n. 99, costituita da appartamento

ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, studio, disimpegno, bagno e due terrazzi per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 144; oltre a posto auto scoperto situato nell'area cortiliva comune. Beni da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario. Classe energetica G.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- **Foglio 16, Particella 239, sub 12**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Totale: 144 m² Totale escluse aree scoperte 139 m², Rendita Euro 542,28, Via Emilia n. 99, Piano 2;
- **Foglio 16, Particella 239, sub 33**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 m², Totale 18 m², Rendita Euro 82,74, via Emilia n. 99 Piano T;

e risultano intestati a:

- **---** (CF ---) nato a --- (---) il ---; Diritto di: Proprietà per 5/12;
- **---** (CF ---) nata a --- (---) il --- Diritto di: Proprietà per 1/12;
- **---** (CF ---) nata a --- (---) il --- Diritto di: Proprietà per 1/2.

Ai sensi dell'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 degli immobili e le planimetrie catastali **non sono corrispondenti** allo stato di fatto rilevato. Dal sopralluogo dell'appartamento è emerso che porzione del terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare attigua (sub. 11, abitazione oggetto di altro lotto)

risulta delimitata mediante ringhiera metallica ed è attualmente utilizzata dall'unità immobiliare oggetto del presente lotto. È stata inoltre rilevata una diversa conformazione del posto auto esterno.

Dalle risultanze catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta intestato al sig. ---, deceduto in data 22/05/2025. Si precisa che, alla data odierna, non risulta ancora presentata e/o registrata la voltura catastale conseguente alla dichiarazione di successione, con conseguente mancato aggiornamento dell'intestazione catastale.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento e/o alla regolarizzazione catastale a cura e carico dell'aggiudicatario.

La base imponibile dei beni a fini I.M.U. risulta: € 91.103,04 per il sub 12, e € 13.900,32 per il sub 33.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'elaborato planimetrico Prot. BO0124523 del 19/09/2022 e dall'elenco subalterni risulta che:

- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 18 è B.C.N.C. – vano scala e disimpegno comuni ai sub 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 16;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 20 è B.C.N.C. – centrale termica comune ai sub 9, 10, 11 e 12;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 21 è B.C.N.C. – ingresso, disimpegno e vano scala comuni ai sub 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 16;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 24 è B.C.N.C. – area comune a tutti i subalterni;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 34 è B.C.N.C. – area

esterna comune ai subalterni 9, 10, 11, 12, 30, 31, 32, 33.

Nel Regolamento di Condominio, all'art. 5 lettera p), si legge: "*viene riservato al locale bar la possibilità di utilizzare tutto l'anno con gazebi, tavoli e sedie per i clienti, l'area comune individuata dal sub 24), adibita anche al passaggio di pedoni ed autovetture, in tale eventualità, dovrà essere sempre e comunque consentito l'accesso pedonale alla palazzina dal sub 24) riservando un passaggio ben definito, distante e separato dai tavoli/sedie/gazebo/clienti, mentre quello carrabile dovrà avvenire dal corsello privato individuato in rosso sub 25), la cui manutenzione rimarrà a carico della sola proprietà. Nel periodo in cui il locale bar occupa l'area comune sub 24) il corsello individuato in rosso sub 25) deve essere sempre manutenuto libero per consentire l'eventuale doppio passaggio di auto dei condomini in entrata-uscita e quindi sarà vietato sostare o far sostare e fermare autoveicoli anche solo per operazioni veloci di carico/scarico. L'accesso al sub 25) deve essere regolato mediante sbarra automatica (con fotocellula o telecomando) e le spese di gestione e manutenzione saranno a carico della proprietà del locale bar per cui l'utilizzo da parte de condomini dovrà essere gratuito.*"

Alla lettera q) dell'art. 5 del medesimo Regolamento di condominio si legge: "*nel periodo in cui il locale bar occupa l'area comune sub 24), tale sub 24) deve essere sempre ben separato mediante divisori che impediscano ai clienti la visuale della restante zona cortiliva (portoncino entrata condomini/parcheggio/sub23) ai clienti e al personale del bar deve anche essere impedito l'accesso alla restante area cortiliva (portoncino di entrata condomini/parcheggio/sub23).*"

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

Altre informazioni per l'acquirente:

In data 16/05/2026, l'amministratore del condominio denominato "Emilia 95-99" sito in via Emilia n. 93-95-97-99 comunicava che "*Le spese previste anno 2026 a carico "---" ammontano circa a 8.000,00 euro se verranno approvate (appartamenti e attività) mentre per il conduttore attività circa 1.800,00 euro.*"

L'amministratore ha inoltre comunicato che nella primavera del 2026 si è verificato il distacco di porzioni di intonaco dallo sporto di copertura, causato da infiltrazioni provenienti dalla copertura e si è intervenuti in urgenza esclusivamente per rimuovere l'intonaco distaccato ed evitare il pericolo di caduta del materiale dall'alto.

Da informazioni acquisite in loco, si segnala che la caldaia marca Thermital posta nella CT (sub 20) al piano interrato risulta a servizio dei due appartamenti posti all'ultimo piano e risulta ancora attiva, diversamente da quanto dichiarato nel verbale dell'assemblea condominiale del 23/09/2025 in cui si legge che *"Nelle precedenti due assemblee è stato verbalizzato (su comunicazione verbale del sig. ---, alla presenza dei condomini), il distacco della centrale termica di produzione di acqua calda e riscaldamento a servizio dei due appartamenti allora facenti capo ai sigg. ---".*

CONFINI

L'appartamento confina con bene facente parte di altro lotto (sub 11), con parti comuni, con altri e più precisi ed attuali confini.

Il posto auto confina con parti comuni, con beni di terzi ed altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile ventennale del notaio Dott. --- risulta che i beni pignorati oggetto del presente lotto risultano di proprietà dei soci illimitatamente responsabili --- (per la quota di 5/12), --- (per la quota di 1/12) e --- (per la quota di 6/12).

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla certificazione notarile ventennale del notaio Dott. --- risulta che i beni sono pervenuti ai Sigg. ---, --- e ---, in parte con atto di permuta del notaio ---, in data 5 agosto 1986 Repertorio n. ---, trascritto in data 28 agosto 1986 reg. part. --- (a seguito di questo atto l'intero fabbricato e la corte pertinenziale spettavano a --- per 1/3, a --- e --- quali coniugi in comunione legale dei beni per 1/6, a --- per 1/3, a --- e --- quali coniugi in comunione legale dei beni per 1/6); e in parte per dichiarazione di successione di ---, deceduto il 4 marzo 2022, registrata a Bologna n. --- vol. --- anno 2023, devolutasi per legge a favore di --- trascritta in data 23 agosto 2023 reg. part. ---. Si precisa che la trascrizione della successione ha ad oggetto la quota di 5/12 di comproprietà dei subalterni 11, 12, 26, 30 e 33 della particella 239, contro --- e a favore della coniuge ---; inoltre risulta che chiamate all'eredità erano anche le figlie --- e ---, che hanno rinunciato all'eredità con lo rogito Notaio --- in data 2 settembre 2022 Repertorio n. ---, come pure vi hanno rinunciato i figli di queste ultime.

Nella relazione notarile si precisa infine che *il suddetto --- è deceduto in data 22 maggio 2025 e che il Tribunale di Bologna, Volontaria Giurisdizione,*

Ufficio Successioni, con provvedimento in data 5 dicembre 2025 RG n. ---, ha dichiarato giacente l'eredità del predetto ---, nominando curatore la dott.ssa ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio Dott. ---, i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

- nessuna.

Trascrizioni contro:

- Sentenza Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Bologna n. --- pubblicata in data 23 dicembre 2025 Rep. n. --- - R.G. ---. La sentenza è stata trascritta a Bologna in data 17 aprile 2026 reg. part. --- reg. gen. ---, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale ---, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di tutti gli immobili oggetto di procedura e contro "---" per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili censiti foglio 16, particelle 239 sub 14, 239 sub 15 e 239 sub 16, e contro --- (per la quota di 5/12 di proprietà), --- (per la quota di 1/12 di proprietà), --- (per la quota di 6/12 di proprietà) degli immobili censiti al foglio 16, particella 239 subb 11, 12, 26, 30 e 33.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale vigente all'atto del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Il Comune di Dozza è parte dei dieci Comuni del Nuovo Circondario Imolese. Con delibera C.C. n.47 del 30/09/2025 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG (attualmente vige il regime di salvaguardia) e con delibera C.C. n. 09 del 05/02/2014 sono stati approvati gli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE).

Il PSC classifica la zona in cui ricadono i beni oggetto di stima nell'ambito AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3); il RUE nell'ambito "AUC A1.2 - AUC_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (capo 15.3)".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del comune di Dozza sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che hanno riguardato i beni oggetto del presente lotto:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 24 rilasciata in data 05/04/1969 su domanda presentata al Prot. n. 1174 in data 20/03/1969 riferita alla *demolizione e ricostruzione di casa da adibirsi a negozi ed alloggi superiori*;
- Variante alla Licenza di Costruzione n. 24/1969, su domanda presentata in data 22/07/1970 Prot. 2681;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 24 rilasciata in data 28/08/1970 su domanda presentata al Prot. n. 3125 del 24/08/1970;
- Concessione Edilizia n. 2 rilasciata in data 09/03/1977 su domanda presentata al Prot. n. 6 del 03/01/1977 *per l'ampliamento del*

laboratorio per pasticceria.

Il fabbricato è stato interessato inoltre dalle seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 39 Prot. 1957 rilasciata in data 02/06/1977 su domanda presentata il 01/06/1977 *per eseguire una tettoia in lamiera*;
- Autorizzazione del 23/03/1985 su domanda del 23/02/1985 Prot. 925 *per realizzazione di opere di pavimentazione e arredi esterni*;
- Concessione Edilizia n. 17 rilasciata in data 24/07/1986 al Prot. n. 2850 su domanda presentata il 09/06/1986 *per ristrutturazione complesso con ampliamento scantinato*;
- Concessione Edilizia n. 94 rilasciata in data 05/12/1988 al Prot. n. 985 su domanda presentata il 22/02/1988 *per variante alla CE n. 17/86*;
- CIL art. 26 L 47/85 depositata il 07/01/1992 al Prot. n. 72 per *sostituzione pavimentazione interna, rimozione e sostituzione di controsoffittatura in cartongesso, opere di pitturazione;*
- Autorizzazione n. 1 rilasciata il 09/01/1992 Prot. n. 71 su domanda depositata il 07/01/1992 per *sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio*;
- Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per *sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio*;
- Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per *smontaggio pensilina in struttura metallica*;
- Concessione Edilizia n. 1 rilasciata in data 04/02/1992 al Prot. n. 8246

su domanda presentata il 23/12/1991 *per risanamento della facciata principale dell'edificio*;

- Permesso di Costruire n. 17/2006 rilasciato in data 12/04/2006 su domanda presentata al Prot. n. 10430 in data 29/10/2005 per *eseguire l'ampliamento di locale ad uso laboratorio di pasticceria-gelateria*;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/12/2006 al Prot. 12634 *in variante al PdC n. 17/2006*;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/06/2007 al Prot. 5583 *in variante al PdC n. 17/2006 e alla DIA Prot. 12634/2006*;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 su domanda presentata al Prot. n. 7623 in data 07/08/2007 *riferita al sub 15*;
- Nulla Osta temporaneo n. 3/2007 rilasciato il 28/12/2007 su domanda presentata in data 29/10/2005 al prot. 10431 *per installazione di una struttura temporanea amovibile* (durata nulla osta 5 anni)*;*
- CILA Prot. n. 7799/2021 del 22/09/2021 *per opere di manutenzione straordinaria al piano seminterrato.*

L'appartamento è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 24/1969; successivamente con Concessione Edilizia n. 2/1977, che ha riguardato anche l'ampliamento del laboratorio per pasticceria al piano terra, è stato ampliato il terrazzo al piano secondo. Si precisa che in detti elaborati grafici non sono rappresentati i piani superiori al primo e l'ampliamento del terrazzo è rappresentato esclusivamente nei prospetti allegati al titolo edilizio. Inoltre si dà atto che negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 17/1986 (che ha riguardato la ristrutturazione del complesso),

l'appartamento in parola viene rappresentato con la dicitura "invariato" sebbene presenti modeste differenze con il titolo precedente.

Pertanto, dal confronto tra l'elaborato grafico allegato ai titoli edilizi legittimi (Licenza di Costruzione n. 24/1969 e Concessione Edilizia n. 2/1977) e lo stato di fatto rilevato, sono emerse, per l'appartamento oggetto di stima, tra le altre, le seguenti difformità: modeste traslazioni di alcune pareti interne, in parte riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004; accorpamento del ripostiglio al servizio igienico con realizzazione di doccia in nicchia; eliminazione della preesistente doccia in nicchia e accorpamento della relativa superficie alla cucina; presenza di una ringhiera metallica a delimitazione di una porzione del terrazzo di proprietà dell'unità immobiliare confinante (oggetto di altro lotto).

Non sono state reperite pratiche edilizie riferite alla realizzazione del posto auto esterno sulla corte comune.

Si rende necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene censito al foglio 16 particella 239 Sub 12 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. ---, numero di accreditamento --- rilasciato in data 27/04/2026, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 27/04/2036, Classe Energetica G.

Il posto auto è escluso dall'obbligo di Attestazione della Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 1 comma 5 della DGR 1275/2105.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Dozza relativamente ai beni oggetto del presente lotto non risultano depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

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

L'appartamento risulta occupato dalla signora --- nata a --- (---) il --- C.F. ---. Il posto auto risulta occupato da una autovettura di proprietà di familiari della Sig.ra ---.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Dozza, e più precisamente nella frazione di Toscanella di Dozza, in via Emilia n. 99.

La frazione di Toscanella rappresenta il centro abitato più popoloso, nonché il cuore commerciale e industriale del comune di Dozza, noto per il suo borgo medievale di grande interesse storico e culturale.

Toscanella dista circa 3,5 km dal capoluogo comunale, 6 km da Imola, 5 km da Castel San Pietro Terme e 30 km dalla città metropolitana di Bologna. I collegamenti viari sono garantiti dalla Strada Statale 9 "Via Emilia",

principale asse di comunicazione che attraversa la frazione. L'autostrada più vicina è la A14 Bologna-Ancona, con i caselli autostradali di Castel San Pietro Terme (per chi proviene da nord) e di Imola (per chi proviene da sud). Il trasporto pubblico è assicurato da linee extraurbane gestite da TPER.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '60 e successivamente interessato da diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato: il piano terra è occupato da un locale commerciale adibito a bar pasticceria e dal relativo laboratorio; i piani superiori sono destinati a uso residenziale; il piano interrato ospita locali legittimamente adibiti a magazzino, autorimessa, rampa, corsello, centrali termiche e cantine.

Tutti i livelli sono collegati da una scala interna comune. La struttura portante è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato, mentre la copertura è a falde inclinate.

La facciata principale è rivestita in lastre di marmo verde, mentre le facciate laterali e quella posteriore risultano intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è privo di ascensore ma dotato di servoscala.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da via Emilia e conduce alle aree cortilive che circondano l'edificio. Una scala esterna, situata nell'area cortiliva identificata con subalterno 25 (BCNC ai subalterni 15 e 16), permette l'accesso alle due centrali termiche poste al piano interrato. La rampa carrabile (sub 29) posta sul retro consente l'accesso al medesimo piano.

Sul confine est sono situati n. 4 posti auto esterni.

L'alloggio. Trattasi di alloggio posto al secondo piano, costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, studio, bagno, disimpegno e due terrazze.

L'alloggio presenta le seguenti finiture: pareti ad intonaco tinteggiato; pavimenti eterogenei di marmo, ceramica e parquet; rivestimenti di piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina; bagno completo di sanitari e rubinetteria; infissi esterni di legno con vetro singolo e avvolgibili di PVC; porte interne in legno, portoncino all'ingresso non blindato; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori di ghisa; è presente l'impianto di condizionamento costituito da n. 4 unità interne e macchina esterna posta sulla terrazza; l'impianto elettrico è sottotraccia; è presente l'impianto videocitofonico.

Si segnala una cospicua infiltrazione sullo sporto nord della copertura, riconducibile alle note problematiche manutentive della stessa, che renderanno necessario un intervento di manutenzione della copertura.

In generale, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è considerato sufficiente.

Al posto auto scoperto si accede da via Emilia percorrendo l'area comune circostante il fabbricato. Il posto auto risulta delimitato da cordoli in cemento, con fondo in cemento grezzo, incassato rispetto al resto della pavimentazione esterna a lisca di pesce. A terra non sono presenti segnalazioni o delimitazioni che ne definiscano chiaramente i confini.

Gli impianti. In considerazione della pregressa gestione dei beni nell'ambito di un contesto aziendale a carattere familiare, non è possibile escludere la presenza di una parziale promiscuità degli impianti tecnologici a servizio

delle diverse unità immobiliari, circostanza confermata anche dalle informazioni sommarie acquisite in sede di sopralluogo.

In particolare, si segnala che: la caldaia centralizzata marca Thermital (vetusta e sprovvista di codice Criter, ovvero non iscritta al Catasto Regionale degli Impianti Termici), ubicata nel locale C.T. sub. 20 (B.C.N.C. comune ai sub 9, 10, 11 e 12), risulta a servizio dei due appartamenti posti al piano secondo, nonché del laboratorio ubicato al piano terra; le unità esterne degli impianti frigoriferi a servizio del bar/pasticceria sub. 16 sono collocate su una griglia metallica sovrastante il corsello comune sub. 29 (B.C.N.C. comune ai sub. 26, bene facente parte di altro lotto, e ai sub. 27 e 28, questi ultimi di proprietà di terzi), mentre parte delle apparecchiature del medesimo impianto frigorifero risulta installata all'interno del sub. 26.

Alla luce della commistione impiantistica sopra descritta, si ritiene opportuno prevedere la separazione/spostamento degli impianti, con eventuale realizzazione di sistemi autonomi a servizio delle rispettive unità immobiliari.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima dei beni.

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*", precisando che, per la tipologia delle unità immobiliari in parola (posti auto), viene considerata prevalente la funzionalità del bene più che la superfice commerciale e che per tale motivo,

generalmente, viene indicato il valore a corpo e non a misura. La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Foglio 16 Particella 239 Sub 12

	Sup. lorda	**Coeff.**	**Sup. comm.**
Alloggio	*139,00*	*100%*	139,00
Terrazzo	*7*	*30%*	2,10
Terrazzo	*10*	*30%*	3,00
Superficie complessiva arrot.			**mq 144,00**

Foglio 16 - Particella 239 - Sub 33

	Sup. lorda	**Coeff.**	**Sup. comm.**
Posto auto scoperto	*18,00*	*100%*	18,00
Superficie complessiva			**mq 18,00**

STIMA DEL BENE

Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato del bene 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 in parola sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Dozza; Fascia/zona: Toscanella e Zona Agricola circostante; Codice di zona: D5; Destinazione: residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione prevalente: Residenziali:
  - Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 1.200,00 - max. €/mq 1.600,00;

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2025 – Periodo settembre 2024 - giugno 2025). Comune: Dozza; Zona Toscanella:

- Abitazioni in buono stato: min. €/mq 1.000,00 – max. €/mq 1.400,00;
- Posti auto: N.D.

Immobiliare.it (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di aprile/maggio 2026):

- Appartamento via Vittorio Bachelet, Toscanella (annuncio del 26/02/2026): mq 125 prezzo offerta € 200.000, *€/mq 1.600,00* (buono stato);
- Quadrilocale via Luigi Longo (annuncio del 11/04/2026): mq 162 prezzo offerta € 219.000, circa *€/mq 1.352,00* (buono stato, compreso autorimessa);
- Quadrilocale via Europa 4/ A, Toscanella (annuncio del 25/03/2026): mq 120 prezzo offerta € 218.000, circa *€/mq 1.635,00* (buono stato, compreso garage);
- Appartamento via Achille Grandi 24 Toscanella (annuncio del 29/12/2025): mq 113 prezzo offerta € 212.000, circa *€/mq 1.688,00* (buono stato, compreso garage).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro 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, delle difformità riscontrate e delle opere

impiantistiche per la separazione degli impianti (in particolare per il distacco dall'impianto termico) e quelle necessarie per la manutenzione della copertura, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente valore:

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE DEI BENI

Foglio 16 Particella 239 Sub 12

Alloggio	*mq 144,00 x €/mq 1.300,00*	€ 187.200,00

Foglio 16 Particella 239 Sub 33

Posto auto scoperto	€ 6.000,00
	€ 193.200,00
arrotondato a	**€ 193.000,00**

(euro centonovantatremila//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 maggio 2026

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni
3. Estratto dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio
4. Documentazione fotografica
5. APE