		COPIA PER ESTERNO
	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTTR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	**N. 295/25**
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	**ALLEGATO A**
	DESCRIZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILI	
	Lo scrivente CTU, presa visione della consistenza dei beni sottoposti a	
	pignoramento, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in n°	
	2 Lotti così suddivisi:	
	LOTTO 1 → Foglio 174, Mapp. 150, sub 11, Categoria D/8, via Provaglia	
	n. 9, (fabbricato commerciale) + Foglio 174, Mapp. 150, sub 9, BCNC al sub	
	12, via Provaglia n. 9, (corte esterna);	
	LOTTO 2 → Foglio 174, Mapp. 150, sub 12, Categoria D/8, via Provaglia n.	
	9, (fabbricato commerciale) + Foglio 174, Mapp. 150, sub 9, BCNC al sub	
	11, via Provaglia n. 9, (corte esterna);	
	LOTTO 1	
	Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso produttivo e parti comuni,	
	consistente in vani ad uso sala, archivi, magazzino, sala da ballo ed	
	accessori, più comproprietà di parte della corte esterna, così composta:	
	piano rialzato → ingresso e disimpegno, una sala, due bagni con	
	antibagno, un magazzino, due archivi, un locale tecnico e una sala da ballo;	
	piano terra → corte di ingresso comune;	
	L'immobile è sito nel Comune di Bologna (BO) in via Provaglia 9, per una	
	superficie commerciale parametrata di circa 413,36 mq.	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

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

1. Società esecutata – **proprietà per 1/1**;

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 174, Mapp. 150, sub 11, Categoria D/8, Rendita € 4.290,00, via Bartolomeo Provaglia n. 9, piano T;
- Foglio 174, Mapp. 150, sub 9, BCNC al sub 12 -partita speciale A-, via Bartolomeo Provaglia n. 9, piani T-S1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 18 novembre 2016 n. 20119/5779 e trascritto a Bologna il 30 gennaio 2017 al nn. 4409/2865, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 06 febbraio 2007 n. 5626/3864 e trascritto a Bologna il 08 febbraio 2007 al nn. 8545/5134, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 13 settembre 1999 n. 53912 e trascritto a Bologna il 22 settembre 1999 al nn. 31854/21029, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 21 marzo 1981 n. 94738/16231 e trascritto a Bologna il 27 marzo 1981 al n. 6203, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 14 febbraio 1963 n. 52861 e trascritto a Bologna il 18 aprile 1963 al n. 6215, e in particolare la porzione di corte esclusiva è identificata con il subalterno 9 (nove) BCNC corte comune ai subalterni 11 e 12.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come riportato negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante,

stipulato in data 18 novembre 2016 n. 20119/5779 e trascritto a Bologna il 30 gennaio 2017 al nn. 4409/2865, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 06 febbraio 2007 n. 5626/3864 e trascritto a Bologna il 08 febbraio 2007 al nn. 8545/5134, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 13 settembre 1999 n. 53912 e trascritto a Bologna il 22 settembre 1999 al nn. 31854/21029, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 21 marzo 1981 n. 94738/16231 e trascritto a Bologna il 27 marzo 1981 al n. 6203, a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 14 febbraio 1963 n. 52861 e trascritto a Bologna il 18 aprile 1963 al n. 6215, e in particolare la servitù di elettrodotto e la servitù di passaggio sull'area subalterno 8, ora 18, e sull'atrio subalterno 10 per l'accesso all'unità oggetto di perizia.

VINCOLI E ONERI

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione.

CONFINI

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

Società esecutata, Diritto di: **proprietà per 1/1**;

PERTINENZA

Società esecutata, Diritto di: **proprietà per 1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto ministero del Notaio rogante, stipulato in data 18 novembre 2016 n. 20119/5779 e trascritto a Bologna il 30 gennaio 2017 al nn. 4409/2865, la società " *promittente* ", "*… vende e trasferisce […], la piena proprietà di porzioni del fabbricato posto in Comune di Bologna Via Bartolomeo*

Provaglia n. 9, costituite da vani ad uso ufficio, magazzino, deposito ed accessori, al piano rialzato (terreno catastale) ed annessa porzione di corte esclusiva […] *alla società "esecutata." che, a mezzo del suo legale rappresentante accetta ed acquista,* diventando unica proprietaria dell'unità immobiliare sopracitata.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione ante all' 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta Comunale PG 28131/62 del 30/01/1963 per costruzione di fabbricato;
- Nulla Osta Comunale P.G. 78519/63 del 17/04/1964 per Variante;
- Nulla Osta Comunale PG 43649/73 del 09/02/1974 per modifiche alla recinzione;
- Comunicazione inizio lavori -art. 26- PG 114968/86 del 31/12/1986 per modifiche interne;
- Autorizzazione in Sanatoria n 54633/88 rilasciata il 15/09/1989 per modifiche interne ed esterne;
- Dichiarazione Inizio Attività PG 59820/2000 del 18/04/2000 per modifiche interne ed esterne;

- Autorizzazione Edilizia PG 84877/2001 del 22/06/2001 per Variante;
- Autorizzazione all' Uso PG 153764/01 del 22/06/2001;
- Dichiarazione Inizio Attività PG 298703/2008 del 17/12/2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso;
- SCIA PG 191751/11 del 10/08/2011 per Variante;
- SCIA PG 290436/11 del 16/12/2011 per Variante;
- CIL PG 179506/14 del 17/06/14 per manutenzione straordinaria;
- CIL PG 7413/17 del 10/01/2017per opere di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione degli spazi interni;
- CILA PG 494976/20 del 25/11/2020 per opere interne;
- Comunicazione di Avvenuto Ripristini PG 61915/23 del 19/09/2023;
- CILA PG 470130/24 del 10/07/2024 per opere interne;

Nota: a seguito della citata Dichiarazione Inizio Attività PG 298703/2008 del 17/12/2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso, **non è stata depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità.**

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi agli ultimi titoli depositati.

<u>Unità sub 11</u>

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

- **le altezze della zona di ingresso ed il locale "saletta" presentano delle altezze difformi dal titolo;**

- **alcune misure planimetriche risultano in difformità da quelle indicate nei titoli per percentuali superiori alle tolleranze costruttive.**

Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.

Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26/09/2016, codice identificativo 07454-079133-2016, valevole fino al giorno 26/09/2026. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "D".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta occupato da una società, in virtù di contratto di locazione commerciale, registrato telematicamente il 29/03/2023 al n. 001520-serie 3T, codice identificativo TM623T001520000EE all'Agenzia delle Entrate, Il contratto di locazione ha durata di anni 6 a decorrere dal 02/01/2023 con rinnovo tacito di 6 anni.

Il canone di locazione, comprensivo anche dell'adiacente e comunicante sub 12, era convenuto in € 120.000,00 annui, da pagarsi in dodici rate mensili

posticipate tramite bonifico bancario.

Il suddetto canone è soggetto a aggiornarsi annualmente nella misura del 100% in base alle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo.

Considerando che il canone mensile di € 10.000,00 corrisponde ad un valore di circa 11,32 €/mq x mese, si ritiene verificata la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma.

Per esplicita previsione contrattuale, la parte locatrice ha locato ulteriormente e parzialmente l'immobile, comprensivo anche dell'adiacente e comunicante sub 12, ad una associazione, in virtù di contratto di locazione ad uso non abitativo, registrato telematicamente il 03/10/2025 al n. 02072-serie 3T, codice identificativo TMU25T002072000ZH all'Agenzia delle Entrate, Il contratto di locazione ha durata di anni 6 a decorrere dal 01/09/2025 con rinnovo tacito di 6 anni.

Il canone di locazione per alcune sale ed in determinati orari, comprensivo anche dell'adiacente e comunicante sub 12, era convenuto in € 12.000,00 annui, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate tramite bonifico bancario.

Considerando che un valore orario congruo si attesta intorno alle 15 €/h, in considerazione della parzialità sia degli spazi, sia del periodo di occupazione, si ritiene verificata la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma.

Si allegano le copie dei suddetti contratti.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene è stimato a corpo e non a misura, in complessivi:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 365.000,00

(Euro trecentosessantacinquemila/00)

* * *

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

Con Osservanza; IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 17.08.2026