TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA D'ADDABBO ARIANNA

* * *

R.G. ESEC. N. 18/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 24/09/2026

PROCEDENTE

ore 11.40

contro

ESECUTATO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 06/09/2024, nominava per la procedura in oggetto come Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente ing. Rosina Boccuti e le dava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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);
2. 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 primo 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 Bologna, l’Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso 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
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- 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, se ritenuto opportuno, 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 23/01/2024 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. ---, è stato pignorato il seguente bene immobile a favore di ---, identificato nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Bologna,

per la piena proprietà:

- Foglio 189, Particella 118, Sub. 12 graffato con il sub 17, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8 vani, Via Mascarella n. 31.

Si predispone la vendita in un UNICO LOTTO.

<u>LOTTO UNICO</u>

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato sita nel comune di Bologna, in via Mascarella n. 31, costituita da un appartamento di civile abitazione distribuito ai piani terra e primo oltre a corte esclusiva esterna per una superficie commerciale complessiva di circa mq 188,00. L'alloggio è legittimamente composto al piano terra da tinello, pranzo, soggiorno, camera, bagno, due ripostigli, disimpegno e corte esclusiva esterna; al piano primo da soppalco,

camera, vano tecnico e disimpegno. Bene privo di abitabilità, da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario. Alloggio in Classe Energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

- **Foglio 189, Particella 118, Sub. 12 graffato con il Sub. 17**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 188 m^2, Totale escluse aree scoperte 186 m^2, Rendita Euro 1.735,30, Via Mascarella n. 31, Piano T - 1;

è intestato a

- **---** nat- a --- (---) il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1.**

Dal confronto tra la documentazione catastale agli atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse difformità consistenti nella modifica della destinazione d'uso di alcuni vani. In particolare, il vano originariamente destinato a "Tinello" risulta attualmente adibito a ingresso, i due ripostigli a cucinotto e servizio igienico e il "Vano tecnico" al primo piano a bagno.

Alla luce delle risultanze della verifica urbanistico-edilizia, tali difformità non risultano suscettibili di regolarizzazione. Si rende pertanto necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, mediante l'eliminazione delle opere e delle trasformazioni eseguite in difformità.

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 nella visura catastale e nella planimetria catastale del bene NON sono corrispondenti allo stato di

fatto rilevato.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. del bene pignorato risulta € 291.530,40.

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 a rogito Dott. --- del 16/05/2002 si legge: "*Con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione e come da titoli di provenienza*".

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risulta che il sub 57 è B.N.C. (vano scale comune) ai subb. 12-23-29-30-39-40-45-48-49-58-66-67-68-73.

VINCOLI E ONERI

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

Altre informazioni per l'acquirente:

In data 08/07/2026, l'Amministratore del Condominio ha comunicato che non risultano deliberate spese straordinarie. Dalla documentazione contabile trasmessa, ed in particolare dal riparto del bilancio preventivo dell'esercizio 2026 relativo all'unità immobiliare in oggetto, risulta un saldo a debito riferito agli esercizi precedenti pari a € 8.152,30, nonché un importo preventivato per la gestione ordinaria dell'esercizio 2026 pari a € 1.220,66.

CONFINI

Il bene pignorato confina con beni di terzi, parti comuni, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile del notaio Dott. --- redatta in data 24/01/2024 risulta che il bene pignorato è di piena proprietà di **---,** nat- a --- il ---, codice fiscale ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile risulta che il bene pignorato è pervenuto all'esecutata per atto di acquisto a ministero Notaio --- del 16/05/2002 Rep. n. --- trascritto a --- in data 31/05/2002 all'art. Reg. Part. --- Reg. Gen. ---.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto del notaio Dott. --- del 16/05/2002, la sig.ra --- dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile:

– **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna all'articolo Reg. Part. --- Reg. Gen. --- del 15/03/2023 a favore ---, con sede in ---, contro ---. Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare in parola.

– **PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna all'articolo Reg. Part. --- Reg. Gen. --- del 23/01/2024 a favore ---, con sede in ---, contro ---. Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare in parola.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Bologna è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed è entrato in vigore il 29 settembre 2021; insieme al Piano sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio approvate con delibera PG 342650/2021.

Secondo i vigenti strumenti urbanistici, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è classificato come "*Edificio di interesse culturale e testimoniale*".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti del 09/09/2024 Prot. n. 601391/2024, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna i seguenti precedenti edilizi:

- Concessione edilizia a sanatoria rilasciata in data 18/10/1996 su domanda presentata in data 10/03/1995 al Prot. 36568 (costruzione di soppalchi all'interno dell'unità immobiliare) e contestuale autorizzazione all'uso;
- Asseverazione art. 26 della L. 47/85 per modifiche interne registrata in data 28/02/1996 al PG 24946;
- Asseverazione art. 26 della L. 47/85 per modifiche interne registrata in data 29/03/1997 al PG 39103 (Variante alla pratica PG 24946/1996);
- Comunicazione di fine lavori registrata in data 09/07/1998 al PG 112647;

- Richiesta di autorizzazione edilizia protocollata in data 08/04/1997 al PG 42486 per realizzazione di nuova pavimentazione esterna su area cortiliva pertinente l'u.i.; DINIEGATA
- Denuncia di Inizio Attività registrata in data del 17/10/2001 al PG n. 170684;
- Denuncia di Inizio Attività in variante registrata in data del 14/03/2002 al PG n. 45022;
- Comunicazione di fine lavori registrata 26/06/2003 al PG 116978.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio PG n. 45022/2002, sono emerse le seguenti difformità:

- modifica della destinazione d'uso di alcuni vani e, in particolare, trasformazione del vano originariamente destinato a "Tinello + angolo cottura" in ingresso, del "Ripostiglio 1" in cucinotto, del "Ripostiglio 2" in servizio igienico e del "vano tecnico" al primo piano in bagno;
- realizzazione della pavimentazione della corte esclusiva mediante posa di lastre in cemento e ghiaietto;
- vani tecnici al primo piano con accesso da botole utilizzati come depositi.

Sono state inoltre riscontrate difformità riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. Emilia-Romagna n. 23/2004, consistenti nella diversa conformazione della scala interna di collegamento e in lievi scostamenti dimensionali rispetto alle quote riportate nell'elaborato grafico.

Dal colloquio intercorso con il tecnico dell'ufficio comunale competente del

Comune di Bologna è emerso che le difformità relative alla diversa destinazione funzionale di alcuni vani e alla realizzazione della pavimentazione esterna della corte non risultano suscettibili di regolarizzazione urbanistico-edilizia; pertanto, si rende necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Con riferimento alle opere difformi rientranti nelle tolleranze costruttive, sarà invece necessario procedere alla relativa regolarizzazione sotto il profilo strutturale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Il ripristino dello stato legittimo e la regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene pignorato è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. ---, numero di accreditamento --- rilasciato in data 07/07/2026, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 07/07/2036, Classe Energetica F.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Bologna risulta depositata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto TV PG 24087/2002.

Per i restanti 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

Il bene è occupato dall'esecutata --- e dal marito sig. ---.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ad uso abitativo e distribuita ai piani terra e primo in fabbricato ad uso civile abitazione posto in via Mascarella n. 31, nel Comune di Bologna.

La zona. L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Bologna, all'interno del quartiere Porto-Saragozza. La via si sviluppa longitudinalmente collegando la cerchia dei viali di circonvallazione (in corrispondenza di Porta Mascarella) con l'area monumentale e universitaria interna. La zona è dotata di servizi pubblici e privati di interesse collettivo.

La destinazione d'uso è mista, con una forte densità residenziale ai piani superiori e un tessuto commerciale/terziario consolidato ai piani stradali.

L'accessibilità al sito è considerata ottima, sia in termini pedonali che di trasporto pubblico.

Il tessuto edilizio circostante è prevalentemente di tipo storico con edifici in linea risalenti al XIX secolo o precedenti, caratterizzato dalle tipiche strutture porticate bolognesi. Trattandosi di un comparto urbano ad alta vocazione universitaria e culturale, l'area è caratterizzata da una forte vivacità sociale, in particolare nelle ore serali. Tale fattore determina un elevato dinamismo antropico che può riflettersi sul livello di rumorosità ambientale.

Il fabbricato. Il fabbricato in oggetto presenta le caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche dell'edilizia storica bolognese in linea, con struttura verticale in muratura portante di mattoni pieni di laterizio.

I fronti esterni mostrano le tipiche finiture cromatiche della tradizione bolognese, riconducibili alle tonalità calde degli ocra e dei gialli bolognesi,

rifiniti con intonaci a calce. Il tetto è del tipo a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura in elementi di laterizio tradizionali.

L'appartamento. All'appartamento, distribuito su due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna, è accessibile da via Mascarella dopo aver attraversato un androne comune.

L'alloggio risulta costituito al piano terra da ingresso (legittimamente a tinello con angolo cottura), pranzo, cucinotto (legittimamente ripostiglio), due bagni (di cui uno legittimamente ripostiglio), camera, soggiorno, disimpegno e area cortiliva esclusiva; al piano primo da soppalco, disimpegno, bagno (legittimamente vano tecnico) e camera. Nel soggiorno e nel disimpegno sono presenti due botole che conducono ai sovrastanti vani tecnici utilizzati come depositi (uso da ritenersi non conforme alla destinazione del locale e non idoneo sotto il profilo funzionale e della sicurezza). L'area esterna cortiliva a cui si accede dal soggiorno è pavimentata in quadrotti di ghiaietto.

L'alloggio presenta le seguenti finiture: pareti ad intonaco tinteggiato; pavimenti ceramici ad eccezione della camera da letto posta al piano primo, del soppalco e del rivestimento della scala di collegamento interna rivestiti in parquet; rivestimenti di piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina; bagni completi di sanitari e rubinetteria; infissi esterni di metallo con vetro camera e grate metalliche alle aperture del piano terra; porte interne in legno; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da due caldaie a servizio di due zone termiche con radiatori di ghisa o di acciaio; è presente l'impianto di condizionamento costituito da n. 2 unità interne e macchina esterna posta nella corte esclusiva; l'impianto elettrico è sottotraccia; è presente l'impianto citofonico.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è considerato sufficiente.

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*", così come di seguito.

Secondo il citato DPR per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (attuali: da A/1 a A/9 e C/6), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili computata nella misura del 100 per cento;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce

pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

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

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale del bene pignorato si ha:

Foglio 189 Particella 118 Sub 12

	Sup. lorda	**Coeff.**	**Sup. comm.**
Alloggio PT	137,00	100%	137,00
Alloggio P1	49,00	100%	49,00
Area esclusiva esterna	24,00	10%	2,40
			mq 188,40
Superficie complessiva del bene		*arrot.*	**mq 188,00**

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 il bene pignorato, sono state prese in considerazione i seguenti immobili a destinazione abitativa:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: BOLOGNA:

❖ Fascia/zona: Semicentrale/IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT; Codice di zona: C3; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico nello stato conservativo: normale, valore mercato: min. €/mq 2.400,00 - max. €/mq 2.700,00;

FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2025 – Periodo settembre 2024 - giugno 2025). Comune: Bologna:

❖ Irnerio:

- Abitazioni in buono stato, valore mercato: min. €/mq 2.500,00 - max. €/mq 2.900,00;

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

- Appartamento via Centotrecento (annuncio del 27/04/2026): mq 135 prezzo offerta € 529.000, circa *€/mq 3.919,00* (buono stato);
- Appartamento via delle Belle Arti 48 (annuncio del 13/05/2026): mq 185 prezzo offerta € 598.000, circa *€/mq 3.232,00* (buono stato);
- Appartamento Via Irnerio (annuncio del 05/06/2026): mq 185 prezzo offerta € 595.000, circa *€/mq 3.216,00* (buono stato);
- Appartamento via Mascarella 4 (annuncio del 23/05/2026): mq 180 prezzo offerta € 595.000, circa *€/mq 3.306,00* (buono stato).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare, delle difformità presenti e dei relativi costi di ripristino, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente valore unitario come di seguito indicato:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Foglio 189 Particella 118 Sub 12 graff. Sub 17

mq 188,00 x €/mq 3.100,00 = € 582.800,00

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

€ 524.520,00

arrotondato **€ 525.000,00**

(euro cinquecentoventicinquemila/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, 13 luglio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetria catastale
2. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio
3. Documentazione fotografica