

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MIRABELLI ALESSANDRA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

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

R.G.Es N. 258/25

Udienza 14.05.2026

Ore 09:45

LOTTO UNICO



Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19.11.2025 ai nn. 57729/41691 è stato pignorato il **diritto di proprietà per intero** del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

- Foglio 70 Particella 1408 Sub 122, Nat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE– Consistenza 29 metri quadri – Ind. Via Piero Gobetti N. civ. 36 – Piano S1.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato costituito da autorimessa di circa 31 mq all'interno di autorimessa collettiva al piano interrato.

Bene sito a Bologna (BO), in via Piero Gobetti n. 36.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) bene intestato a:

-Omissis- piena proprietà

- Foglio 70 Mappale 1408 Sub 122 - Cat. C/6 - Cl. 5 - Cons. 29 m² - Sup. Cat. Totale: 31 m² - Rendita: Euro 193,21 - Via Piero Gobetti n. 36, piano: S1;

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.T42032 del 05.02.2026) appaiono corretti tranne per l'intestazione in cui la sede indicata è Casalecchio di Reno invece che Bologna; la planimetria attualmente in atti (prot. n. T33124 del 05.02.2026) appare pressoché conforme.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

L'immobile in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo di ogni ragione, diritto ed azione ai con-



dividenti spettante sul bene assegnato, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, 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.

In particolare, si intendono richiamati tutti i patti, le comproprietà e servitù elencate nell'atto di provenienza del Notaio *-omissis-* del 06.10.2005 rep. n. 8520 debitamente trascritto a Bologna il 21.10.2005.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominiali ordinarie inevase al 30.03.2026: € 1.998,07

Spese condominiali straordinarie inevase al 30.03.2026: € 66,40

CONFINI

Confini: parti comuni da più di tre lati, salvo altri.

PROPRIETÀ

***-Omissis-* proprietaria del bene per intero.**

PROVENIENZA DEI BENI

La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita in data 06.10.2005 rep. n. 8520/ racc. n. 3244 e trascritto a Bologna il 21.10.2005 all'art. 35664.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio – *Omissis-* in Bologna (BO), in data 20.11.2025 e che di seguito si sintetizzano:

Iscrizioni:

- Ipoteca legale iscritta a Bologna il 29.08.2012 all'art. 4866– contro



Omissis. Grava la piena proprietà dell'immobile di cui alla presente relazione.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Bologna il 19.11.2025 all'art. 41691– contro *Omissis*. Grava la piena proprietà dell'immobile di cui alla presente relazione.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di Registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione urbanistica

Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente ed il Regolamento Urbanistico Edilizio il bene sito in via Piero Gobetti n. 36 ricade nel Quartiere Navile, Areale Bolognina.

La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sul valore del bene.

Per l'edificio del quale l'unità immobiliare oggetto di trasferimento è parte, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967** agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano i seguenti documenti:

- Concessione edilizia Prot. Gen. n 13760/2000 e Variante essenziale in corso d'opera a parziale sanatoria Prot. Gen. n 65975/2002 rilasciata in data 10.07.2002
- D.I.A. Denuncia d'Inizio Attività Prot. Gen. n 127861/2002 (opere di manutenzione straordinaria al piano interrato)
- CILA-S Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus Prot. Gen. n 852621/2023 (Variante in corso d'opera a CILA-S PG 179266 del



14/04/2022) per interventi di Efficientamento energetico.

- Certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio Prot. Gen. N. 165891 presentato in data 14.10.2002.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato per l'autorimessa (P.G. 12781/2002) e lo stato di fatto rilevato non hanno evidenziato difformità, salvo altre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene in oggetto, ai sensi dell'art. 1 comma 5 allegato A della DGR n. 1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici", non necessita di Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di beni destinati a autorimessa, privi di impianti e dispositivi tecnologici condizionanti il consumo energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale il bene in oggetto è nella disponibilità dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato sito in via Piero Gobetti n. 36 si trova a Bologna, nel quartiere Navile in un'area caratterizzata da edifici per lo più isolati di tre piani fuori terra fino ad un massimo di nove piani.

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale (civ 36-38-40) costituito da due palazzine residenziali rispettivamente: la prima costituita da due blocchi di altezza variabile da cinque a otto piani f.t e una seconda di tipologia a "torre" di tredici piani fuori terra a pianta quadrangolare con un lato curvilineo, e un unico piano interrato. La struttura portante è in c.a. e il paramento esterno presenta una facciata ventilata in pannelli metallici a rivestimento del cappotto termico di recente realizzazione (CILA-S 2022-2023).

I piani terra sono su pilotis e le coperture hanno tetto piano.

L'accesso all'autorimessa condominiale, posta al piano interrato, avviene di-



rettamente dalla strada di percorrenza principale attraverso un cancello automatizzato, corsello rettilineo scoperto e successiva rampa carrabile.

La viabilità interna e gli accessi ai vari box auto avviene da un corsello centrale e da corselli laterali: l'autorimessa in oggetto è disposta in prossimità di una scala di uscita che collega il piano interrato con il giardino e il parcheggio a raso fuori terra e a confine con i muri perimetrali.

La pavimentazione interna è in cemento. L'accesso è con porta basculante metallica. Il box si presenta in buono stato di manutenzione.

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

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 del bene, comprensiva dei vani principali, 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;

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.
Autorimessa	31,00	1,00	31,00 mq
<i>Tot. superficie commerciale (arr.)</i>			<u>31,00 mq</u>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di autorimessa al primo interrato, bene sito a Bologna (BO), Via Piero Gobetti n. 36.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2025 – Comune di Bologna (BO) – Fascia/zona: Periferica/BOLOGNINA %20 ARCOVEGGIO:
 - Box – stato conservativo normale: minimo €/m² 1.200,00 massimo €/m² 1.800,00;
 - *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2025* – Comune di Bologna (BO) – BOLOGNINA-IPPODROMO:
 - Autorimesse (box oltre 5mt): minimo € 20.000,00 massimo € 25.000,00
 - Box doppi: minimo € 28.000,00 massimo € 35.000,00

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. Questi ultimi individuano valori unitari di compravendita simili a quelli espressi dalla banca dati FIAIP.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ved. paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), l’effettivo stato d'uso e di manutenzione degli immobili, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene pari a 32.000 €.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a mi-**



sura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Autorimessa € **32.000,00**

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

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 29.000,00

(Euro Ventinovemila/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 12 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

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

