

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MIRABELLI ALESSANDRA

* * *

N. 105/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 09.04.2026

PREMESSA

Ore 9,15

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 DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 10 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17.04.2025 al Registro generale n. 19060 e Registro particolare n. 13866 è stato pignorato il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1** del seguente bene immobile:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna Foglio 278

Immobile 1



- Map. 245 Subalterno 37, Natura C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Consistenza 19 mq;
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'autorimessa in box privato situata al piano seminterrato. Sita nel Comune di Bologna, Via Sardegna, 11 per una superficie catastale di circa mq 19.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Esecutato - proprietà per 1/2;

Esecutato - proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna Foglio 278

Immobile 1

- Map. 245 Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq, Rendita € 107,94, Via Sardegna, 23, Piano S-1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Lo scrivente precisa che catastalmente nella Visura Catastale risulta essere in Via Sardegna, 23 mentre nella Planimetria Catastale risulta essere in Via Sardegna, 49 mentre la giusta indicazione toponomastica risulta essere in Via Sardegna, 11 Bologna.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'



Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti

comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed in quanto abbiano

ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto

e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed

obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

VINCOLI E ONERI

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta inserita nel

Condominio di Via Sardegna, 11 e lo stesso è il procedente dell'Esecuzione

Immobiliare in corso.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con altre proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Esecutato - proprietà per 1/2;

Esecutato - proprietà per 1/2.

PROVENIENZA DEL BENE

Vedere la Certificazione Notarile depositata dal procedente alla quale si rimanda integralmente.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio del 10.12.1997 Rep. n.

168321, Trascritto a Bologna il 12.12.1997 all'art. 25239 i Signori

Esecutati acquistavano la piena proprietà del bene oggetto di stima in parti uguali fra loro.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto del 10.12.1997 sopra citato, i Signori **Esecutati**



dichiaravano di essere di stato civile celibi.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene oggetto di stima gravano le formalità come da Certificato

Ipotecario depositato dal precedente al quale ci si richiama integralmente:

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Bologna in data 17.04.2025 al Registro generale n. 19060 e Registro particolare n. 13866;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

- Licenza Edilizia P.G. 70145 corrispondente al n. 20877 del Registro dell'Ufficio Tecnico registrata il 12.11.1957 e rilasciata il 25.04.1958;
- Autorizzazione all'abitabilità e usabilità, vista la domanda P.G. 63919 del 16.10.1960 rilasciata il 25.01.1962;
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria vista la domanda presentata il 25.03.1986 al P.G. 028159/86 e rilasciata il 24.03.1997 comprensiva di Autorizzazione all'uso.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità.

Nello specifico risulta essere stata realizzata una “buca” per alloggiare un ponte sollevatore da moto.

La situazione edilizia è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste se richieste.

La situazione catastale è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario



sia per aggiornare la toponomastica, in quanto non aggiornata sia nella visura che nella planimetria sia per sistemare l'altezza del bene nella planimetria in quanto l'altezza corretta risulta essere m. 2,30.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene immobile secondo la normativa attuale non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto è ad uso autorimessa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene immobile risulta libero ed è stato eseguito l'accesso con il Custode Giudiziario che ne ha preso il possesso in data 05.03.2026. Se ce ne fosse bisogno si precisa che gli esecutati utilizzavano il bene come officina privata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione in struttura mista e muratura di laterizio.

Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'autorimessa è situata al piano seminterrato alla quale si accede da un cortile scoperto tramite rampa da un passo carraio condominiale senza cancello.

L'autorimessa è naturalmente su un unico livello di forma rettangolare.

Il grado delle finiture è medio:

- Pareti tinteggiate



- Pavimento in battuto di cemento
- Impianto elettrico compatibile con l'uso
- Porta basculante in lamiera con doppia serratura
- Lo stato di conservazione e di manutenzione sono medi

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 SUPERFICIALE

La superficie catastale, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo è la seguente:

- Autorimessa circa mq 19

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un'autorimessa in box privato al piano seminterrato alla quale si accede attraverso un cortile scoperto condominiale. Sita nel Comune di Bologna, Via Sardegna, 11.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a**



misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenendo

conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 30.000,00

(Euro trentamila/00)

Percentuale di abbattimento 10 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 27.000,00

(Euro ventisettemila/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

Zola Predosa, 7 marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

Firmato digitalmente

Allegati:

- Visura per soggetto
- Estratto di Mappa
- Planimetria Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Licenza Edilizia P.G. 70145 corrispondente al n. 20877 del Registro



dell'Ufficio Tecnico registrata il 12.11.1957 e rilasciata il 25.04.1958

- Autorizzazione all'abitabilità e usabilità, vista la domanda P.G.

63919 del 16.10.1960 rilasciata il 25.01.1962

- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria vista la domanda presentata il

25.03.1986 al P.G. 028159/86 e rilasciata il 24.03.1997 comprensiva

di Autorizzazione all'uso

- Raccolta fotografie

- Atto di Provenienza

