

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSADRA MIRABELLI	
	* * *	n. 245/24 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	LOTTO UNICO
	* * *	
	PREMESSA	
	Dati pignoramento	
	Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 245/24 promossa da ---,	
	rappresentato dall'Avv. --, è stato sottoposto ad esecuzione forzata per	
	espropriazione il seguente bene di proprietà del Sig. --, nato a --: box auto,	
	unità sita in fabbricato posto in Comune di Bologna.	
	Via del Pilastro 15 – Bologna (BO)	
	<u>foglio 130,</u>	
	particella 284 sub 77 (box auto)	
	➤ Consistenza e ubicazione dell'immobile	
	Trattasi di box auto al piano interrato di un fabbricato residenziale situato	
	nel territorio urbanizzato del Comune di Bologna, più precisamente in via	
	del Pilastro n. 15/3-4-5-6.	
	La zona ove è situato l'immobile dista circa 6 km chilometri dal centro	
	storico della città di Bologna. Il quartiere San Donato zona Pilastro fa parte	
	della prima periferia della città con tipologie abitative popolari, edificata	
	principalmente tra gli anni '40 e '60 la zona mantiene una vocazione	
	abitativa.	
	È una zona ben servita dal servizio pubblico di mobilità urbana.	
	Il box auto ha una superficie lorda di circa 13,50 mq e una superficie utile	
	Pag.1 di 8	



di circa 12 mq con profondità inferiore ai 5 m. e una larghezza di 2,47 m.

➤ **Identificazione catastale**

Visura del 14/04/2025: **Catasto Fabbricati**

N	DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	PARTI-CELLA	SU B	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST-ENZA	RENDITA	
1	130	284	77	2	C/6	4	12 mq	Euro 68,17	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.

Si evidenzia che risulta errata la toponomastica in visura, infatti, l'immobile è sito al civico n 15/3-4-5-6 e non al civico 15. Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare tali difformità.

➤ **Parti comuni e servitù**

L'immobile oggetto di stima comprende anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento condominiale, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e quanto meglio indicato nell'atto di provenienza rogito Notaio Gianluigi Rossi di Bologna in data 9 luglio 1982 Rep. 59374/6691.

Nel già menzionato atto, si richiama la reciproca servitù di passo pedonale e carraio sulle rampe e corsie di accesso alle autorimesse ricavate sulle aree già censite al foglio 130 con mappali 22 et 243 onde permettere l'accesso nei due sensi di Via del Pilastro nascente da rogito del Notaio C. Forestieri del 7 marzo 1979 Rep. 43877 trascritto il 19 marzo 1979 all'art. 5380.

➤ **Altri vincoli e oneri**



	Si conferma che l'immobile è inserito in un edificio condominiale ed è	
	assoggettato a regolamento condominiale. Si precisa che dal consuntivo 23-	
	24 si rilevano oneri per 109,74 €, e l'importo preventivato per l'es 24-25 è di	
	133,69 €.	
	➤ Confini	
	Il box auto confina con il corsello comune oltre ad altri box auto.	
	➤ Proprietà	
	L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta intestato e di esclusiva	
	proprietà dell'esecutato.	
	➤ Provenienza del bene	
	Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma dalla Dott. Notaio	
	Stefano Ferretti del 14/11/2024 l'immobile in oggetto risulta appartenere	
	all'attuale proprietario a seguito di compravendita a rogito Notaio Gianluigi	
	Rossi di Bologna in data 9 luglio 1982 Rep. 59374/6691 registrato a	
	Bologna in Atti Pubblici il 26 luglio 1982, trascritto a Bologna il 14 luglio	
	1982 all'art. 11811.	
	Sempre nella relazione ipocatastale del notaio Stefano Ferretti viene	
	riportato:	
	- <i>l'immobile in oggetto è stato conferito, senza trasferimento della</i>	
	<i>proprietà, in un fondo patrimoniale costituito ai sensi degli articoli</i>	
	<i>167 et seguenti del Codice Civile in forza di rogito del Notaio</i>	
	<i>Stefano Mazzetti di San Lazzaro di Savena in data 5 maggio 2008</i>	
	<i>Rep.n. 19.828/11.676, trascritto a Bologna il giorno 6 maggio 2008</i>	
	<i>all'art. 15250 part. et n. gen. 27069.</i>	
	➤ Stato civile al momento dell'acquisto del bene	



	All'atto dell'acquisto l'esecutato dichiarava di essere celibe.	
	➤ Atti pregiudizievoli	
	Vedere relazione notarile.	
	➤ Regime fiscale	
	La vendita del bene sarà assoggettata a imposta di registro.	
	➤ Indagine Amministrativa	
	Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna,	
	relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, le stesse risultano	
	costruita in periodo successivo al 01/09/1967.	
	È stato possibile reperire quanto segue:	
	1. Licenza Edilizia, PG 38701/1975 del 19/09/1975 rilasciata il	
	28/12/1978;	
	2. Variante alla Licenza Edilizia PG 44774/1979 del 20/12/1979	
	rilasciata in data 16/02/1980;	
	3. Abitabilità, PG 50000 del 31/12/1981 rilasciata in data 11/06/1982;	
	4. Variante Licenza Edilizia PG 4873/1982 rilasciata in data	
	04/03/1982;	
	5. Autorizzazione Edilizia PG 56578/1993 presentata il 10/06/1993 e	
	rilasciata il 17/09/1993 per la realizzazione di recinzione metallica	
	condominiale (pratica parti comuni);	
	Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle	
	pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.	
	Una leggera difformità nell'indicazione dell'altezza interna rispetto	
	all'ultimo titolo del 1982 in quanto viene indicata un'altezza interna di 2,55	
	m contro i 2,50 m rilevati in sede di sopralluogo.	
	Pag.4 di 8	



	Tale difformità risulta legittima con l'applicazione dell'art. 19bis LR	
	23/2004 in quanto rientrante nella tolleranza costruttiva del 2%.	
	➤ Certificazione energetica	
	A seguito dell'analisi della tipologia d'uso dell'immobile, box auto e vista	
	la mancanza di qualsiasi tipo di impianto di riscaldamento si rientra nei casi	
	definiti dal comma 5 art. 1 della DGR 1275/2015 e s.m.i., esclusi	
	dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.	
	➤ Stato di occupazione	
	Alla scrivente, al momento del sopralluogo effettuato in data 14/04/2025, si è	
	riscontrato che l'immobile risulta occupato senza titolo dal fratello	
	dell'esecutato.	
	Tale occupazione non è opponibile alla procedura.	
	➤ Descrizione del bene	
	L'unità immobiliare oggetto di perizia è un box auto sito al piano interrato	
	di un fabbricato condominiale ad uso residenziale, di sette piani fuori terra e	
	uno interrato. La palazzina è dotata di una area di corte comune carrabile	
	con parcheggi a raso inoltre due rampe di accesso permettono il	
	collegamento dal piano strada al piano interrato chiuse da portoni carrabile	
	automatizzati.	
	Il box auto è dito circa a metà del corsello interrato e individuabile dal	
	numero 36 scritto sull'apertura a basculante in lamiera. In prossimità	
	dell'apertura si trova un varco su solaio sovrastante che permette l'ingresso	
	di luce al corsello e la corretta areazione dello stesso.	
	L'ambiente si presenta con pavimentazione in ceramica di piccole	
	dimensioni, il box auto ha una profondità di 4,96 m e una larghezza di 2,47	



	m si ha quindi una superficie utile di 12,25 mq.	
	Si specifica che l'unità è sprovvista di illuminazione in quanto non è stata mai collegata alla rete, inoltre la stessa presenta copiosi fenomeni di infiltrazione che ne deturpano e danneggiano fortemente le murature e la basculante.	
	Tali infiltrazioni derivano dal solaio carrabile condominiale a livello stradale, dalla visione di questa zona si può verificare che le pavimentazioni non sono più complanari e presentano diverse cavillature inoltre è presenta una griglia di raccolte delle acque piovane del piazzale al momento del sopralluogo risultava sporca e piena d'acqua, tale situazione potrebbe causare infiltrazione nella guaina.	
	La sistemazione di questa porzione ricade nelle opere di manutenzione condominiale.	
	➤ Conformità impianti	
	L'unità immobiliare è sprovvista di impianti.	
	* * *	
	➤ Consistenza commerciale	
	Il box auto viene stimato a corpo in funzione della sua conformazione geometrica e capacità di parcheggio.	
	➤ Stima del bene	
	L'andamento del settore immobiliare per il tipo di oggetto nella zona di perizia non è appetibile se non per chi vive la zona., il bene oggetto di stima si caratterizza da una geometria non particolarmente favorevole, inoltre, la situazione manutentiva e il tipo di intervento richiesto per il ripristino ne deprezzano notevolmente il valore.	
	Pag.6 di 8	



Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

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 di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informativa indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se riferita alla superficie commerciale quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in



cui attualmente si trova, con particolare riguardo alla situazione
manutentiva, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale
situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori
unitari che seguono:

Box auto:

1 Box auto a corpo = € 10.000,00

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

9.000,00 Euro

NOVEMILA/00





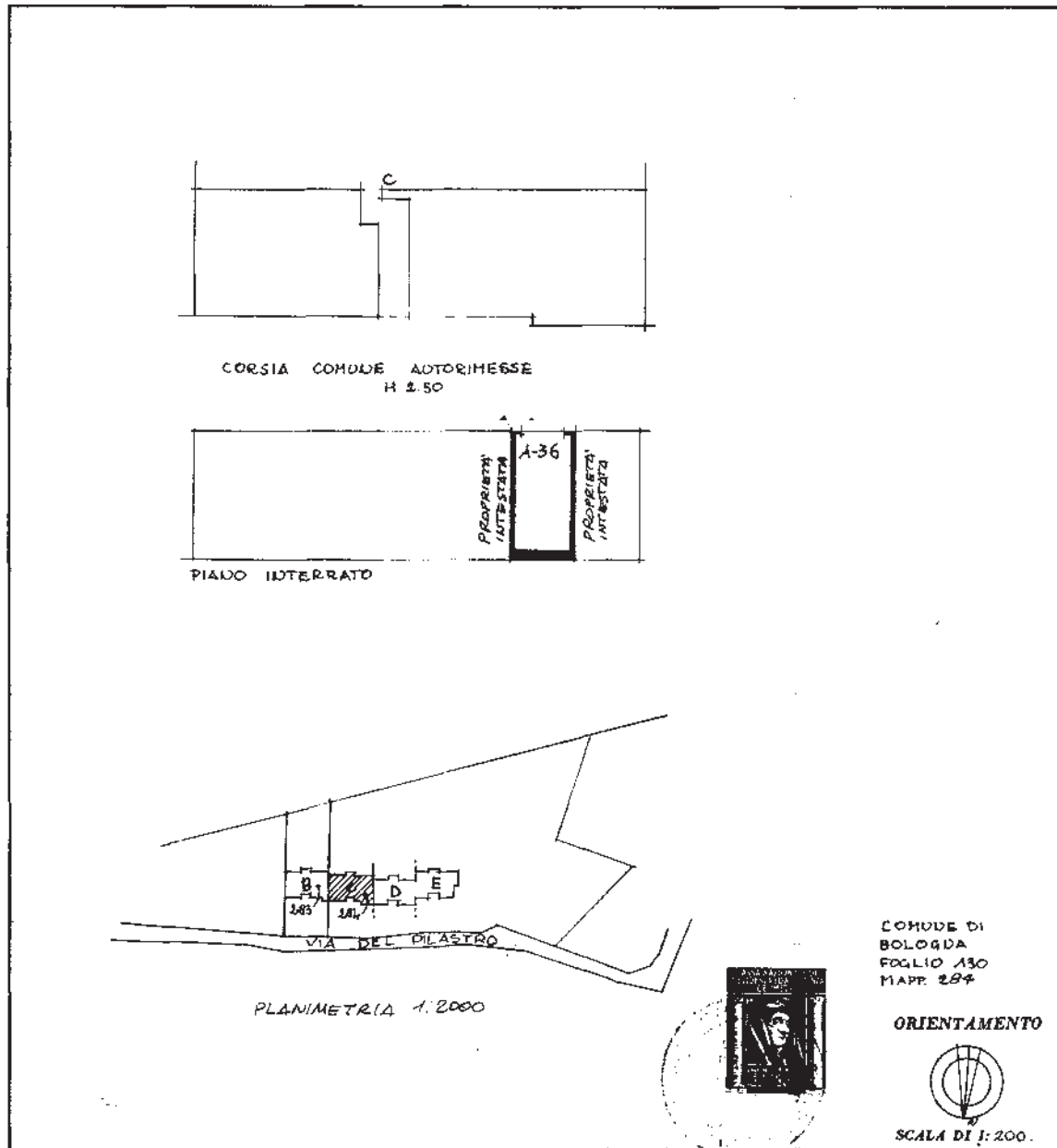
267 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1980, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLOGNA Via DEL PILASTRO 15

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA <u>27-7-1981</u>		
PROT. N° <u>10176</u>		
FOGLIO	MAPP.	SUB.
<u>130</u>	<u>284</u>	<u>77</u>

Compilata dal GEOM. BASI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GRAZIANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BOLOGNA
DATA 27/7/1981
Firma:

Foto 1

Corsello condominiale presenza di infiltrazioni

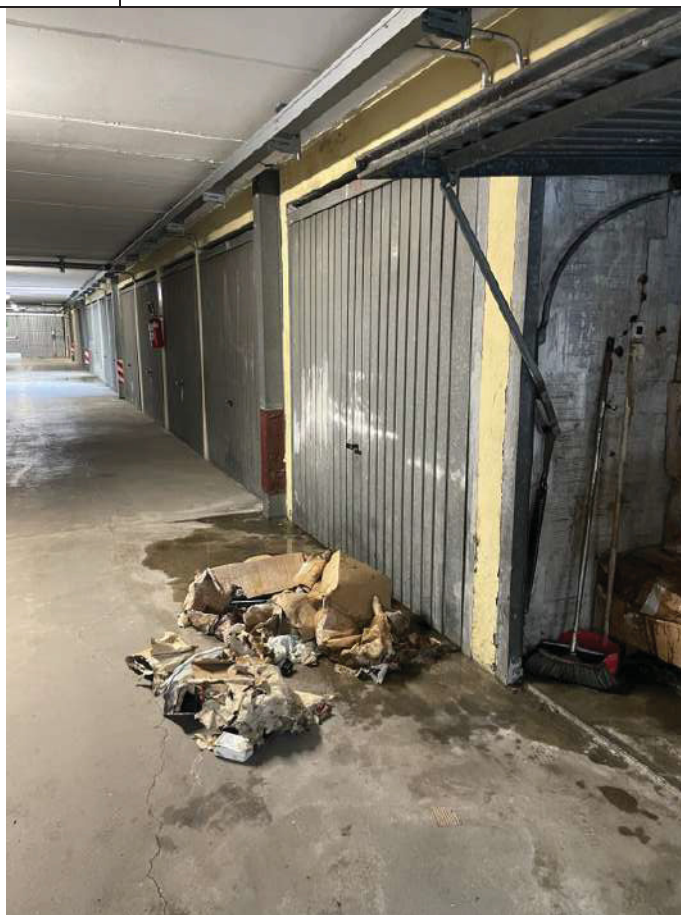


Foto 2

Box Auto n. 36 - sub 77



Foto 3

Interno box presenza di infiltrazioni



Foto 4

Cortile condominiale

