

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

R.G.Es N. 174/23

LOTTO UNICO

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 San Pietro in Casale 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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 16.06.2023 ai nn. 28716/21317 è stata pignorata la **quota di 1/1 in regime di comunione legale** dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO):

- Foglio 66 Particella 274 Sub 22, Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 4,5 vani – Ind. Via Alberto Dalla Chiesa N. civ. 94 – Interno 1 – Piano T
- Foglio 66 Particella 274 Sub 3, Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 19 metri quadri – Ind. Via Alberto Dalla Chiesa N. civ. 122 – Piano T

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra di ca.86 mq commerciali, con corte di pertinenza in proprietà esclusiva (avente accesso dal civico n. 94) legittimamente composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e annessa autorimessa al piano terra (avente accesso dal civico 122) di 22 mq commerciali.

Beni siti a San Pietro in Casale (BO) in Via Alberto Dalla Chiesa n. 94 e 122. Difformità edilizie e catastali da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "A2".

Beni gravati da fondo patrimoniale successivo a ipoteca volontaria: si segnala che il creditore procedente non è l'istituto bancario che ha concesso il mutuo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO) beni intestati a:

– **Omissis –proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con –**



Omissis –

– Omissis – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con –

Omissis –

- Foglio 66 Mappale 274 Sub 22 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte 67 m² - Rendita: Euro 278,89 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 94, Int. 1 piano: T;
- Foglio 66 Mappale 274 Sub 3 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 19 m² - Sup. Cat. Totale: 22 m² - Rendita: Euro 86,35 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 122, piano: T

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che per l'appartamento e per l'autorimessa i dati catastali (visura prot. nn. T337382 - T337800 del 14.12.2023) appaiono corretti; le planimetrie attualmente in atti (prot. n. T316235 – T334032 del 14.12.2023) appaiono pressoché conformi in quanto alla consistenza dell'appartamento, ma non risulta conteggiata la superficie della corte esclusiva. L'autorimessa presenta difformità in particolare quanto alla destinazione d'uso.

La regolarizzazione catastale dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario degli stessi.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Gli immobili in oggetto sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi di ogni ragione, diritto ed azione ai condidenti spettante sui beni assegnati, con ogni aderenza, sovrastanza e pertinenza, infissi e seminfissi, 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, l'atto di provenienza cita: *“nella presente vendita è altresì compresa l'uso esclusivo di un posto auto come meglio indicato nel*



regolamento di condominio cui meglio infra.” inoltre “è compresa la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge e del regolamento di condomino e in particolare la comproprietà delle unità immobiliari identificate al Fg. 66 Part. 274 subalterni:

- 2 B.C.N.C vano scale e sottotetto comune ai subb dal 13 al 20 e al sub. 22;
- 21 B.C.N.C corte comune ai subb dal 3 all'11, dal 13 al 20 e al sub. 22.”

VINCOLI ED ONERI

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

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili ca.: € 600,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie inevase al 09.02.2024:

non risultano spese inevase.

CONFINI

Confini: vano scale, muri perimetrali su corte comune da più lati, sub 15, sub 4, salvo altri.

PROPRIETA

Il certificato ventennale notarile allegato agli atti indica:

– Omissis – e – Omissis - pieni proprietari dei beni in ragione di ½ indiviso ciascuno, in comunione legale dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti con atto di vendita in data 07.11.2008 rep. n. 110582, registrato e trascritto il 26.11.2008 al n. 37634.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita degli immobili gli acquirenti hanno dichiarato di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti,



datata 10.07.2023 e che di seguito si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 26.11.2008 al n. 13589 di formalità contro – Omissis – e – Omissis –. Grava gli immobili in oggetto;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare del 24.05.2023 rep. 4973, trascritto a Bologna il 16.06.2023 al n. 21317 di formalità, contro – Omissis - , coniugato in regime di comunione legale dei beni. Grava gli immobili in oggetto.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del Notaio -Omissis- datato 17.06.2013, repertorio n. 19776, raccolta n. 5689, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 04.07.2013 al n. 17596 di formalità, con il quale i coniugi -Omissis- , innanzi generalizzati, costituivano un fondo patrimoniale, destinando, a far fronte ai bisogni della loro famiglia, le porzioni immobiliari innanzi descritte. Grava gli immobili in oggetto.

Si rileva che il suddetto fondo patrimoniale risulta successivo all'ipoteca volontaria del 2008, già indicata.

Si segnala infine che la certificazione notarile riporta la seguente trascrizione attualmente ultraventennale:

- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di San Pietro in Casale con atto autentificato dal Notaio -Omissis- in data 29 gennaio 2004 repertorio m. 97015, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 17 febbraio



2004 al n. 5705 di formalità (non pregiudizievole all'esecuzione forzata).

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Edilizia privata e urbanistica del Comune di San Pietro in Casale (Unione Reno Galliera) relativamente al fabbricato di via Carlo Alberto Dalla Chiesa risulta quanto segue.

Regolarità edilizia

Per l'edificio del quale l'unità immobiliare e l'autorimessa oggetto di trasferimento è parte, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967** agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- SuperDIA Prot. n. 11418 in data 8.07.2005 (costruzione di fabbricato);
- DIA per prima variante in corso d'opera presentata in data 27.10.2005 Prot. n.16763 (costruzione di fabbricato);
- DIA per seconda variante non sostanziale presentata in data 20.09.2006 Prot. n. 13595 (costruzione di fabbricato);
- DIA per variante finale non sostanziale presentata in data 05.05.2008 Prot. n. 7467 (costruzione di fabbricato);
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 08.07.2008 Prot. n. 10752;
- Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 11531 rilasciato in data 23.07.2008.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto rilevato ha evidenziato difformità, consistenti tra l'altro nella realizzazione senza titolo edilizio di varco di collegamento diretto con il locale autorimessa adiacente. L'autorimessa, raggiungibile direttamente con piccolo disimpegno



dall'appartamento, è stata suddivisa in due locali , uno ad uso studio e l'altro ad uso lavanderia con wc e boiler per l'acqua calda. La porta basculante esterna di accesso dell'autorimessa risulta tamponata dall'interno e il locale è utilizzato come studio, salvo altre. L'appartamento risulta pressoché conforme.

Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.

La regolarizzazione dei beni rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 18.03.2024 valido sino al giorno 18.03.2034 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "A2" = $EP_{gl,nren}$ 146,51 kWh/m²anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento e l'autorimessa risultano occupati dai comproprietari e dalla loro famiglia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento con gli annessi in oggetto fanno parte di un fabbricato condominiale costruito tra il 2005 e il 2008 sito in via Carlo Alberto Dalla Chiesa civ. 94 e 122, a pochi chilometri dal centro di San Pietro in Casale.

Il fabbricato è costituito da una palazzina residenziale con impianto rettangolare di quattro piani fuori terra, posta in prossimità di ampie aree verdi periferiche alla cittadina.

Una recinzione metallica e in laterizio delimita tutta la corte comune pertinenziale del fabbricato con cancelli di accesso rispettivamente ai vari civici. (94 e 122).

Al piano terra sono presenti 9 autorimesse accessibili da corsello scoperto carrabile (corte comune) posto su entrambi i lati lunghi (Nord e sud) del fabbricato e da un appartamento con corte pertinenziale.



La struttura portante è in pilastri in cemento armato e il paramento esterno è costituito da strato di isolamento termico (cappotto), con finitura intonacata e tinteggiata . Il tetto è a doppia falda inclinata con manto in laterizio.

L'unità abitativa, posta al piano terra, ha accesso dal civico 94 ed è attualmente costituita da ingresso su soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, una matrimoniale e una singola ed un bagno. Dal soggiorno e dall'angolo cottura si accede con porta finestra alla giardino pertinenziale che delimita l'intero appartamento sul quale è presente un pergolato ligneo. Il giardino è accessibile dall'esterno attraverso due cancelli di accesso, uno carrabile con relativo posto auto scoperto (dal corsello carrabile al civ.122) e un secondo pedonale dal civico 94 posto in prossimità del corpo scale condominiale.

Attualmente l'appartamento è stato collegato con l'autorimessa adiacente al soggiorno attraverso la realizzazione abusiva di un varco di passaggio su piccolo disimpegno.

L'autorimessa è stata suddivisa senza titolo edilizio in due locali, uno ad uso studio ed uno ad uso lavanderia con wc e boiler per l'acqua calda sanitaria.

Si rileva inoltre in prossimità che sulla porta basculante dell'autorimessa è stata realizzato, senza titolo edilizio, un tamponamento interno e ricavata un finestra per l'aerazione.

Finiture interni: condizioni generali dell'appartamento in ottimo stato di manutenzione:

- pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato
- pavimenti e rivestimenti in ceramica (tutti i locali tranne le camere)
- pavimenti in parquet (due camere)
- porte interne in legno impiallacciato,
- serramenti delle finestre in pvc con doppi vetri
- cancelletti in ferro verniciato (finestre)



- serrande avvolgibili in materiale plastico
- bagni con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con conta calorie e caldaia posta in bagno per l'acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio del tipo a colonna (termo-arredo)

CONFORMITA 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;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, se comunicante con i vani principali e con i vani accessori fino a 25 mq, ovvero del 10% per la quota eccedente: per il 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.



- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie legittima 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.
Appartamento	73	1,00	73
Portico	4	1,00	4
Corte pertinenziale c.a.	73	0,10	7
Rimanente porz. di corte	114	0,02	2
<i>Tot. superficie commerciale</i>			<u>86 mq</u>
Autorimessa	22	1,00	22
<i>Tot. superficie commerciale</i>			<u>22 mq</u>

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento posto al piano terra con corte di pertinenza in proprietà esclusiva e annessa autorimessa, beni siti a San Pietro in Casale (BO), Via C.A. Dalla Chiesa n. 94 e 122.

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 2023 – Comune di San Pietro in Casale (BO) – Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO S. ALBERTO:
 - Abitazioni civili – stato conservativo normale: minimo €/m² 1.250,00 massimo €/m² 1.750,00;
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo



€/m² 750,00 massimo €/m² 1.350,00;

- Box - stato conservativo normale: minimo €/m² 750,00 massimo €/m² 950,00

• *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* — Comune di San Pietro in Casale (BO) – CAPOLUOGO:

- Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.400,00 massimo €/m² 1.500,00

- Autorimesse inf. 4,5mt/lunghezza: minimo € 14.000,00 massimo € 18.000,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore dei beni 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 dei beni pari a 1.400,00 €/mq per l’appartamento e € 14.000,00 per l’autorimessa.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento con corte

86 mq x 1.400,00 €/mq = arr. € 120.000,00

Autorimessa €/cad € 14.000,00

Totale arrotondato € **134.000,00**

(Euro centotrentaquattromila/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno 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 15%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 114.000,00

(Euro centoquattordicimila/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 10 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Piante (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica

