

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 266/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Udienza 12.09.2024

Contro

Ore 10:00

Debitore esecutato

* * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 15 MAGGIO 2022

* * *

PREMESSA

- Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 13.01.2022 nomina lo scrivente Arch. Roberto Nanetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Bologna al n.3393 e con studio in Bologna, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto.
- Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 13.06.2022, disponeva la sospensione della procedura in oggetto per mesi 24.
- Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 17.04.2024, a seguito del ricorso per la riassunzione del Procedente fissava l'udienza per la comparizione delle parti al 12.09.2024 alle ore 10:00.

* * *

A seguito della riassunzione della procedura ed in previsione dell'udienza fissata per il 12.09.24 il CTU, congiuntamente al Custode giudiziario incaricato Avv. Federica Fini eseguita, in data 17 luglio 2024 ha eseguito un

nuovo sopralluogo agli immobili oggetti di procedura esecutiva, siti in Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) in via Corso G. Garibaldi n.18 (*catastalmente erroneamente indicato come civico n.38*) per verificarne l'attuale condizione/conservazione e verificare la necessità di una eventuale modifica/integrazione alla valutazione già effettuata con la perizia depositata il 15.05.2022.

Il Sopralluogo si è svolto alla presenza dei Sigg. : : : : / / / / : : : : e : : : : / / / / : : : : , chiamati all'eredità del sig. : : : : / / / / : : : : (Soggetto esecutato) deceduto nel marzo del 2024.

Si allega copia del verbale redatti dal momento del sopralluogo.

L'immobile è nella disponibilità del Custode Giudiziario al quale sono state consegnate in occasione del sopralluogo copia delle chiavi dell'unità immobiliare.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento (contenuto nel fascicolo), trascritto a Bologna il 20.12.2021 presentazione n.3 al Reg.Gen.n. : : : : / / / / : : : : e Reg.Part.n. : : : : / / / / : : : : (nota trascrizione - All.08), sono stati pignorati al Sig. : : : : / / / / : : : : (: : : : / / / / : : : :) - Soggetto esecutato (**deceduto nel marzo 2024**)- la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) dei beni oggetto di procedura a favore del Sig. : : : : / / / / : : : : (: : : : / / / / : : : :) ad istanza dell'Avv. : : : : / / / / : : : : , con Studio a Bologna in via : : : : / / / / : : : :

Gli immobili, oggetto della procedura di pignoramento, sono posti in Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) – Corso G. Garibaldi n.18 (catastalmente civico n.38) - e così identificati nella predetta nota di trascrizione.

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) del Soggetto esecutato

CATASTO FABBRICATI – Comune di Ozzano dell'Emilia (BO)

n.	Fgl	mapp	sub	zC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	33	702	36		A4		5 vani		
1	33	701	2		C7		13 mq		

Corso G. Garibaldi n.18 (Catastalmente e nota di trascrizione civico n.38) –
piano 4-T.

Riscontrata l'errata indicazione del numero civico. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento dell'indicazione.

* * *

Dal sopralluogo effettuato il 17.07.2024 è emerso che nelle more della
sospensione l'intero stabile è stato oggetto di un importante **intervento di
efficientamento energetico nell'ambito del c.d. SUPERBONUS 110%**.

Gli interventi interessano principalmente le parti comuni: rifacimento di tutte
le facciate con posa di "cappotto"; rifacimento del manto di copertura con
isolamento delle falde inclinate del tetto; rifacimento della centrale termica
condominiale ed installazione di impianto di pannelli fotovoltaici.

Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non è
allacciata all'impianto condominiale di riscaldamento ma risulta dotata di
impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda
sanitaria (*dotata di caldaia murale alimentata a gas*).

L'unità immobiliare in oggetto non ha usufruito di alcun intervento di quelli
individuati dal Superbonus 110% come "trainati", che influiscono
direttamente sulle singole unità immobiliari.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, questo
risulta il medesimo di quello riscontrato al sopralluogo del 2022, senza alcun

evidente peggioramento della situazione.

Si è potuta riscontrare, a seguito dei lavori superbonus, la demolizione di una sorta di copertura ed un tamponamento in plastica e legno, realizzata senza titolo, che interessava il terrazzo; opera indicata già nella perizia del 2022 come difformità e con consiglio da parte del CTU di ripristino dello stato dei luoghi.

Tutte le altre difformità (*esclusa la realizzazione senza titolo nel terrazzo*), già individuate ed indicate nell'elaborato peritale del 15.05.2022, risultano ancora presenti e sarà ancora necessaria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (nella fattispecie **SCIA in Sanatoria**), come già individuato e specificato del 2022.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 02.05.2022, codice identificativo N. 07336-316332-2022, redatto dal Arch. Luca Brunamonti (numero accreditamento 07336), valevole fino al giorno 02.05.2032 - **Classe Energetica F**.

Si potrebbe rendere necessario un aggiornamento, prima della vendita, dell'APE visti gli interventi di efficientamento successi alla registrazione del 02.05.2022.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla data del sopralluogo (alla data del sopralluogo del 17.07.2024) l'unità immobiliare risulta nella disponibilità del Custode Giudiziario.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza della superficie commerciale, già determinata con metodo

abitudinario, con riferimento al D.P.R. N.138 del 23.03.1998 – Regolamento

per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla

L. 662/96- In particolare con riferimento All."C" rimangono le medesime.

Consistenza commerciale del bene oggetto di stima

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento P4	mq. 130,00	100%	mq. 130,00
Balcone P4	mq. 14,00	25-10%	mq. 4,00
TOTALE Superficie commerciale			mq.134,00
Posto auto scoperto (a corpo)			mq. 15,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Analizzati nuovamente i valori, all'attualità, desumibili da pubblicazioni specializzate (dati autorevoli) che nello specifico sono quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI; dall'Associazione Professionale FIAIP; Borsinoimmobiliare.it.

• Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre del 2023 - Comune di Ozzano dell'Emilia - Zona

Centro/Capoluogo – Codice B2

Destinazione: Residenziale

– Abitazioni di tipo economico – normale

– minimo: 1.600,00 € massimo: 2.100,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

– Posto auto scoperto – Non presente

– Box – Normale - minimo: 1000,00 € massimo: 1.200,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

• Osservatorio immobiliare 2023 - FIAIP - report settembre 2022 -Aprile

2023 – Ozzano dell’Emilia – Centro-pedecollinare

– Compravendita Abitazioni – Buono stato

- minimo: 1.800,00 € massimo: 2.100,00 € (mq. di sup. lorda commerciale)

– Compravendita Posti auto - scoperti – minimo: 8.000,00 € massimo: 10.000,00 € (a corpo)

• Borsinoimmobiliare.it - Comune di Ozzano dell’Emilia- Zona : Capoluogo

– Abitazioni in stabili di prima fascia

– Appartamenti - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 2.416,00 € e massimo 3.267,00 €/mq.

Abitazioni in stabili di seconda fascia

– Appartamenti - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 1.619,00 € e massimo 1.944,00 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media

– Appartamenti - (mq. di sup. lorda commerciale)

- minimo 2.096,00 € e massimo 2.827,00 €/mq.

Dall’analisi dei dati rilevati, comparati con quelli già indicati nell’elaborato peritale del maggio 2022, integrati con i benefici abitativi e le miglorie all’edificio determinate dagli interventi superbonus 110% si può certamente indicare che il valore di mercato dell’unità immobiliare ha subito un incremento.

Valutazione del bene

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

oggetto della presente procedura, della consistenza immobiliare sopra

descritta, dell'ubicazione, della situazione del mercato immobiliare, delle

caratteristiche costruttive generali e particolari del bene oggetto di stima, dei

necessari interventi di manutenzione e sanatoria a totale onere e carico del

futuro aggiudicatario, della sua destinazione d'uso, del suo stato di

conservazione, alla luce delle ricerche di mercato che lo scrivente ha effettuato

nel settore immobiliare, con analisi di fonti informative indirette hanno

condotto ad individuare e determinare in **€/mq 1.600,00 (millecento/00)**

l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Si ottiene a seguito di quanto sopra esplicitato il più probabile prezzo di

mercato:

Alloggio e annessi mq. 1.600,00 x €/mq. 134 = € 214.400,00

Posto auto scoperto (a corpo) € 8.000,00

Il valore di mercato, della piena Proprietà per 1/1 (intero), del compendio è

di € 222.400 (duecentoventiduemilaquattrocento/00).

Arrotondato per difetto ad € 222.000,00 (duecentoventiduemila/00)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo

anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale. Eventuali

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da

porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente*

riduttivo che tiene in considerazione le limitazioni derivanti in quanto vendita

giudiziaria; il mercato immobiliare; il contesto in cui l'immobile si trova; lo

stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, la necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*. A tale scopo lo scrivente ritiene di applicare, al valore di mercato sopra determinato, un *coefficiente di riduzione pari a circa al 10%* che ritiene tenere in debito conto degli elementi sopra indicati.

Da quanto sopra esplicitato si ottengono le seguenti risultanze:

€ 222.000,00 x 10% (a dedurre) =€ 22.200,00

€ 222.000,00- € 22.200,00 =€ 199.800,00

Valore a base d'asta della piena Proprietà per 1/1 (intero) del compendio è di € 199.800,00 (crentonovanovemilaottocento/00).

Arrotondato per difetto ad € 200.000,00 (duecentomila/00)

* * *

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; 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 scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. 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, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 19 luglio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)