

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE

\* \* \*

### 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 Casalecchio di Reno (BO) 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 dall'ispezione ipotecaria allegata 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.

\* \* \*

**N. 73/23**

**R.G.Es.**

**Udienza 16.12.2024**

**Ore 9:00**

**LOTTO UNICO**



## **DATI PIGNORAMENTO**

Con atto di sequestro conservativo penale immobiliare trascritto in data 04/04/2022 con annotazione di sentenza di condanna definitiva trascritta in data 24/02/2023 è stata pignorata la piena proprietà di – Omissis – dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO)

1. Foglio 19 – Particella 439 - Sub 11 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 5,5 vani – Indirizzo Via dei Carracci N. civ. 3 – Piano 3-S2
2. Foglio 19 – Particella 439 - Sub 18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 12 metri quadri – Indirizzo Via dei Carracci N. civ. 3 – Piano S1

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Appartamento posto al terzo piano, di ca. 95 mq commerciali, costituito da ingresso, tinello, cucinotto, tre camere, bagno e due balconi, con annessa cantina al p. interrato ed autorimessa di ca. 14 mq al p. seminterrato.

Beni siti a Casalecchio di Reno (BO) in Via dei Carracci n. 3.

Classe Energetica di tipo “B”.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO) beni intestati a:

##### **– Omissis – Proprietà per 1/1**

- Foglio 19 – Particella 439 – Sub 11 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. cat. Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup> – Rendita: Euro 568,10 – Via dei Carracci n. 3 Piano: S2 – 3
- Foglio 19 – Particella 439 – Sub 18 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 12 m<sup>2</sup>



– Sup. cat. Totale: 14 m<sup>2</sup> – Rendita: Euro 78,09 – Via dei Carracci n. 3  
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 n. T15792 del 01/10/2023) risultano corretti quanto all'intestazione, mentre la consistenza reale del Sub 11 risulta lievemente maggiore. Le planimetrie attualmente in atti (prot. n. T114609 e n. T114612 del 02/09/2024) risultano pressoché conformi.

### **PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI**

Nel trasferimento degli immobili è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titoli di provenienza e destinazione ed in particolare di tutti gli enti indicati nell'atto di compravendita a ministero Notaio - Omissis - in data 9 maggio 1967 rep. n. 88422, registrato a Bologna il 23 maggio 1967 al n. 6268.

Gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti, anche quali risultanti dall'atto di provenienza sopra citato.

### **VINCOLI ED ONERI**

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

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

Spese annue per gestione ordinaria degli immobili ca.: € 1.400,00

Al 25/10/2024 risultano spese insolute pari a: € 3.626,00

Si segnala inoltre che in data 20/06/2024 l'Assemblea condominiale ha deliberato spese straordinarie pari ad € 25.432,00 Iva compresa per la ristrutturazione dell'ascensore e la sostituzione delle finestre dell'ultimo piano del vano scale.

La quota a carico degli immobili in oggetto è pari a ca.: € 2.210,00

### **CONFINI**



In confine con parti comuni su tre lati, proprietà già – Omissis -, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

– Omissis – pieno proprietario dei beni.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Accordo pattizio di reintegrazione di legittima in data 21/05/2021 rep. n. 38338/15836 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 25/05/2021 a favore dell'esecutato per i diritti di piena proprietà.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Nell'atto di trasferimento dei beni l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'ispezione ipotecaria allegata agli atti datata 21/03/2023 e dalle note di trascrizione sugli immobili oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalità:

- *Iscrizioni:* nessuna
- *Trascrizioni:*
  1. sequestro conservativo penale immobiliare trascritto in data 04/04/2022 al Reg. gen. n. 16846 e al Reg. part. n. 12055 con annotazione di sentenza di condanna definitiva trascritta in data 24/02/2023 al Reg. gen. n. 9041 e al Reg. part. n. contro l'esecutato. Grava gli immobili in oggetto.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente. Gli immobili fanno parte di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla legge "Tupini".

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di trasferimento sono parte, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di



Casalecchio di Reno (BO) risultano depositati i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia prot. n. 1434/62 rilasciata il 16/02/1962 e successiva licenza edilizia prot. n. 3201 rilasciata il 20/04/1962;
- Abitabilità prot. n. 8792/3400 rilasciata il 25/07/1975
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2189 rilasciata il data 29/04/1996 (domanda di condono in data 28/08/1986 prot. n. 15260) - realizzazione di autorimessa Sub 18, modifiche dell'appartamento Sub 11 con aumento della superficie;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2199 rilasciata il data 02/05/1996 (domanda di condono in data 28/08/1986 prot. n. 15263) - sanatoria delle opere abusive eseguite nelle parti comuni dell'edificio – piani da S2 a 4°);
- CILA - Superbonus prot. gen. n. 11344 del 13/04/2022 EDI439 (posa di cappotto termico);
- CILA-S in variante prot. gen. 0041723 del 28/12/2023 (piccole modifiche alla posa del cappotto termico) – Fine lavori in data 28/12/23

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato che l'autorimessa e la cantina risultano conformi, mentre l'appartamento presenta difformità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis, commi 1 e 1bis, della legge regione Emilia Romagna n. 23/2004.

Relativamente alle parti comuni dell'edificio, in occasione della presentazione da parte del Condominio di domanda di rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 29/06/2010, prot. n. 17874 (mai definita), il Comune ha rilevato l'assenza, nelle tavole allegate alla C.E. in sanatoria n. 2199/96, di un piano quinto accessibile tramite scala condominiale. All'epoca tale abuso era sanabile da parte del Condominio con la presentazione di DIA a sanatoria, ma ad oggi non risulta essere stato sanato.



## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido sino al giorno 07/02/2031 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "B" =  $EP_{gl,nren}$  54,47 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dal signor – Omissis –, padre dell'esecutato.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio posto a Casalecchio di Reno al civ. n. 3 di Via dei Carracci è stato edificato all'inizio degli anni '60.

Il fabbricato, posto in fregio alla pubblica via, si eleva cinque piani fuori terra oltre a piano primo seminterrato e secondo interrato. E' composto da cantine al p. interrato, da autorimesse e CT al piano seminterrato e da abitazioni ai piani superiori. Il vano scale è dotato di ascensore. La corte comune, posta sul fianco e sul retro del fabbricato, è recintata verso le proprietà confinanti, ma priva di cancello verso la pubblica via. L'accesso al portone condominiale avviene direttamente dal marciapiede.

La struttura è mista (telaio in c.a e muratura), con paramento intonacato e tinteggiato. Il coperto è a falde, con manto in laterizio. I balconi hanno parapetti a candele metalliche.

L'appartamento in oggetto, posto al terzo piano, è costituito da ingresso, tinello, cucinotto, tre camere, bagno e due balconi.

La cantina è posta al piano interrato, l'autorimessa è al piano seminterrato.

Le finiture, in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti parte in palladiana, parte in riquadri di graniglia di marmo
- serramenti in pvc dotati di vetri camera
- porta d'ingresso dotata di barra di sicurezza
- porte interne in legno verniciato



- tapparelle in pvc
- bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento condominiale, con caldaietta per la produzione di acqua calda sanitaria posta nel cucinotto; i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa dotati di termovalvole
- la cantina e l'autorimessa hanno finiture ordinarie

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni in oggetto è buono.

### **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;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani



principali; per il 25% se non comunicanti.

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

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:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. mq comm.</b>
Appartamento	91	1,00	91
Balconi	6	0,30	2
<u>Cantina (S2)</u>	<u>6,5</u>	<u>0,25</u>	<u>2</u>
Totale appartamento con annessa cantina accessoria			<b>95</b>
Autorimessa (S1)			<b>14</b>

### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento al terzo piano, con annessa cantina al p. interrato ed autorimessa al p. seminterrato, beni siti in Comune di Casalecchio di Reno (BO) in via dei Carracci n. 3.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni, si sono esaminati e confrontati i seguenti valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari (fonti indirette strumentali):

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2024 – Comune di Casalecchio di Reno (BO)  
– Fascia/zona: Centrale/CENTRO:
  - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m<sup>2</sup> 2.050,00 massimo €/m<sup>2</sup> 2.550,00;
  - Box – stato conservativo normale: minimo €/m<sup>2</sup> 1.300,00 massimo





€/m<sup>2</sup> 1.700,00;

- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023* – Comune di Casalecchio di Reno (BO): Frazione CROCE
  - Abitazioni in buono stato: minimo €/m<sup>2</sup> 2.100,00 massimo €/m<sup>2</sup> 2.400,00;
  - Autorimesse box entro 5 m: a corpo minimo 18.000,00 massimo 20.000,00.

Si sono presi in considerazione anche dati relativi a prezzi richiesti (fonti indirette mercantili), prima della trattativa:

- *Immobiliare.it* (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperito nel mese di ottobre 2024): Comune di Casalecchio di Reno Talon – Croce (BO)
  - Appartamento con cantina accessoria sup. mq 92 prezzo offerta € 230.000,00, €/mq 2.5000,00 (buono stato/abitabile), oltre autorimessa € 20.0000,00 a corpo

Si sono infine consultati i corrispettivi di vendita dichiarati per immobili effettivamente compravenduti desunti da:

- *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati* – Comune di Casalecchio di Reno (BO) Zona Via dei Carracci tra i civ. 3 e 9:
  - Luglio 2023 – Appartamento Cat. A/3 di 90 mq - corrispettivo dichiarato € 240.000,00 (ca. €/mq 2.667,00);
  - Agosto 2022 – Appartamento Cat. A/3 di 90 mq - corrispettivo dichiarato € 225.000,00 (ca. €/mq 2.500,00);
  - Giugno 2022 – Autorimessa Cat. C/6 di 12 mq - corrispettivo dichiarato € 15.000,00 (ca. €/mq 1.333,00)

Valutato quanto emerso dalle fonti sopra citate, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare la situazione amministrativa e l'effettivo stato d'uso e di manutenzione (ved.



paragrafi “Indagine amministrativa” e “Descrizione degli immobili”), tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sentiti gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni pari a 2.450,00 €/mq per l'appartamento e € 17.000,00 a corpo per l'autorimessa.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

**VALORE DEI BENI PER INTERO**

Appartamento con cantina accessoria

95 mq x 2.450,00 €/mq (arr.) € 233.000,00

Autorimessa 14 mq a corpo € 17.000,00

Totale € **250.000,00**

**(Euro duecentocinquantamila/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, ecc., si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

**VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 225.000,00**

**(Euro duecentoventicinquemila/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 11 novembre 2024



## IL CONSULENTE TECNICO

### ELENCO ALLEGATI

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

