

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	N. 225/24
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza</u>
	PREMESSA	<u>27.02.202405</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:	<u>Ore 12.00</u>
	○ 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 (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
		PER 225/24 LOTTO UNICO

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, 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 quelli 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 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 che oscilla tra il 15 ed il 40 % 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 presentato a Bologna al n. 6 in data 11.09.2024, Reg. Gen. 42358 Part. 31403, è stata pignorata alla **Esecutata la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO):

1. Foglio 25, Mapp. 1663, sub 11 Categoria A/10, Consistenza 1 vani,
via G.Marconi 45, piano T (ufficio);

2. Foglio 25, Mapp. 1663, sub 78 Categoria C/6, Consistenza 14 mq,

via G.Marconi 45, piano S1 (autorimessa);

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, commerciale e terziario, consistente in ufficio e autorimessa, così composta:

piano terra → vano unico con doppio affaccio;

piano interrato → autorimessa.

L'immobile è sito nel Comune Casalecchio di Reno in via G. Marconi 45, per una superficie commerciale parametrata di circa 31,37 mq dell'ufficio e di circa 14,5 mq dell'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

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

1. Esecutata – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune Casalecchio di Reno (BO) via G.Marconi 45:

○ Foglio 25, Mapp. 1663, sub 11 Categoria A/10, Consistenza 1 vani, via G.Marconi 45, piano T (ufficio) sup. cat. 30 mq, Rendita € 428,66;

○ Foglio 25, Mapp. 1663, sub 78 Categoria C/6, Consistenza 14 mq, via G.Marconi 45, piano S1 (autorimessa) sup. cat. 15 mq, Rendita € 144,61.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: diritto di comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione, come riportato negli Atti allegati a ministero del Notaio rogante, in data 28 dicembre 2007 rep.gen.n. 57250/3310, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 25 gennaio 2008 al n. part. 2642, come riportato nell'Atto allegato a ministero del Notaio rogante 11 ottobre 2002 rep.gen.n. 52203/9557, debitamente trascritto il 31 ottobre 2002 al n. part. 34931, e come riportato nell'Atto preliminare di compravendita di cui al rogito 24 settembre 2015 rep. n. 76615/13481 del rogante, trascritto l'1 ottobre successivo al n. part. 27232, e in particolare il portico comune, i vani scale e ascensori, i vani tecnici, il vano WC sub 105, la rampa ed il corsello ed i passaggi carrabili e pedonali, la cabina Enel, l'intercapedine di ventilazione sub 116, la corte comune su via Marconi e la corte comune sul retro.

Il tutto come appare nella copia degli atti notarili di seguito allegati.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come negli Atti allegati a ministero del rogante, in data 28 dicembre 2007 rep.gen.n. 57250/3310, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 25 gennaio 2008 al n. part. 2642 e come riportato nell'Atto allegato a ministero del Notaio rogante 11 ottobre 2002 rep.gen.n. 52203/9557, debitamente trascritto il 31 ottobre 2002 al n. part. 34931 e come riportato nella Convenzione con il Comune di Casalecchio di Reno stipulata con rogito del Notaio rogante in data 5 settembre 1961, repertorio

	n.19057/3058 trascritta il 12 settembre 1961 al n.10665 particolare e sua	
	modifica a rogito dello stesso Notaio in data 30 aprile 1963, repertorio	
	n.23728 trascritto il 14 maggio 1963, al n.7596 particolare; in particolare	
	servitù a favore dell'ENEL sul locale adibito a cabina di trasformazione	
	dell'energia elettrica attualmente identificato con il sub 113 come risulta da	
	scrittura privata autenticata dal notaio rogante in data 13 e 28 ottobre 1966	
	rep n. 14035 – 14081/2990 registrata a Bologna Atti Privati il 16 novembre	
	stesso anno al n, 64065 e trascritta il 29 novembre 1966 all'art.13392.	
	Il tutto come appare nella copia degli atti notarili di seguito allegati.	
	VINCOLI E ONERI	
	Gli immobili sono sottoposto a vincoli condominiali per le parti	
	comuni, nella misura:	
	ufficio sub 11 → di 15,770 millesimi di proprietà per spese	
	generali, 16,210 per riscaldamento;	
	autorimessa sub 78 → di 0,493 millesimi di proprietà per spese	
	generali, 3,581 per spese scala e ascensore;	
	Ad oggi risultano debiti della proprietà esecutata verso il	
	condominio, relativamente alle unità oggetto di perizia, per € 2.025,24.	
	Il preventivo di spese, nella gestione corrente, per la proprietà	
	esecutata è:	
	ufficio sub 11 → di 1.540,30;	
	autorimessa sub 78 → 24,04	
	Sono state deliberate spese condominiali straordinarie per la sostituzione del	
	Boiler per € 35.000,00 come da verbale ed esercizio allegati.	
	CONFINI	

Altre proprietà, salvi altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

1. Esecutata Diritto di: **proprietà per 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero del Notaio rogante, in data 28 dicembre 2007 rep.gen.n. 57250/3310, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 25 gennaio 2008 al n. part. 2642, “ *la società promissaria., cede e vende alla società Esecutata che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

porzione di fabbricato sito nel comune di Casalecchio di Reno (BO), Via Marconi n.ri 43-45, costituita [...] da un ufficio e da una autorimessa al piano interrato [...]”.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull’immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici, sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 31/12/2007 all'art. 19481/81456 per euro 1.000.000,00 a garanzia del mutuo di euro 5000.000 a carico della esecutata, gravante, fra l'altro, sugli immobili oggetto del presente pignoramento;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 18 marzo 2014 al n. part. 1373 e n. gen. 8957, per euro 10.000,00, a carico della esecutata, gravante sugli immobili oggetto del presente pignoramento;

3. IPOTECA legale iscritta il 24 marzo 2015 al n. part.1696 e n. gen.

11296, per euro 110.709,40, , a carico della esecutata, fra l'altro, sugli

immobili oggetto del presente pignoramento;

4. IPOTECA per concessione amministrativa/riscossione iscritta il 18

ottobre 2022 al n. part. 10684 e n. gen. 53986, per euro 325.393, a

carico della esecutata , gravante, fra l'altro, sugli immobili oggetto

del presente pignoramento.

Trascrizioni

1. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA di cui al

rogito 24 settembre 2015 rep. n. 76615/13481 del rogante Notaio,

trascritto l'1 ottobre successivo al n. part. 27232, a favore della

promittente, a carico della esecutata.

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare nella relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a

Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione

anteriore all'1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli

archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune Casalecchio di Reno (BO) i

seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione - P.G. 2011 del 25/02/1966 a sanatoria dei

lavori di variante eseguiti nel corso della costruzione all'edificio

posto in via Marconi;

	- Autorizzazione P.G. 436 del 09/01/1991 ad eseguire lavori di	
	cambio di destinazione da uso commerciale ad uso ufficio	
	- Abitabilità P.G. 383 del 16/01/1976.	
	La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati	
	relativi a questo unico e ultimo titolo depositato.	
	<u>Ufficio sub 11</u>	
	Lo stato di fatto risulta conforme allo stato sopra citato.	
	<u>Autorimessa sub 78</u>	
	Lo stato di fatto risulta conforme allo stato sopra citato.	
	Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a	
	carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese	
	tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni	
	previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.	
	Di tutto quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione	
	finale dell'immobile.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'immobile ad uso ufficio sub 11 è dotato di Attestato di Prestazione	
	Energetica registrato in data 14/01/2025, codice identificativo 03563-	
	650690-2025, valevole fino al giorno 14/01/2035. Nel predetto certificato si	
	attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "F".	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	All'attualità l'ufficio risulta libero e l'autorimessa è occupato con	
	mobilio da sgomberare a cura dell'esecutato.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzione di	

	fabbricato ad uso civile abitazione, commerciale e terziario, consistente in	
	ufficio a piano terra ed autorimessa piano interrato.	
	All'ufficio si accede attraverso il porticato comune interno rispetto	
	alla via Marconi, dove sono presenti alcuni esercizi commerciali e uffici;	
	l'unità è posta al piano terra, sul fronte interno e presenta un vano unico con	
	una vetrina di accesso e una finestra a nastro sul fronte opposto.	
	L'edificio è datato ma con finiture superiori alla media rispetto al	
	costruito nelle vicinanze, edificato con struttura portante in c.a. e	
	orizzontamenti in laterocemento; il tetto è piano con manto in guaina	
	bituminosa. Le facciate sono rivestite in klinker colore laterizio e lattonerie	
	in rame. Lo stato di conservazione è discreto.	
	Il grado delle finiture dell'ufficio è discreto:	
	○ Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di bianco con	
	alcuni evidenti segni di usura;	
	○ Pavimento in marmo con evidenti segni di usura;	
	○ Serramenti esterni in alluminio con serrande a maglie metalliche	
	○ L'ufficio è dotato di un lavabo in ceramica bianca con una piccola	
	porzione di rivestimento in ceramica bianca e rubinetteria	
	monocomando;	
	○ Impianto di riscaldamento è condominiale;	
	○ Impianto di condizionamento estivo è a pompa di calore con	
	macchina esterna e con monosplit interno;	
	○ Impianto elettrico in parte in traccia in parte a vista con canalina.	
	L'autorimessa è accessibile dalla rampa carrabile situata sul retro	
	dell'edificio ed è posta al piano interrato; il grado delle finiture è scaso:	

○ Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di bianco con alcuni evidenti segni di usura;

○ Pavimento, in battuto di cemento con alcuni evidenti segni di usura;

○ Portone basculante manuale metallico molto usurato;

○ Impianto elettrico a vista con canalina.

Lo stato di manutenzione è scarso.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità di tutti gli impianti non è riscontrabile, 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, integrato con le indicazioni della UNI 10750. La superficie calpestabile, al netto delle murature, del bene in argomento, è la seguente:

<u>Immobile</u>	<u>mq</u>
<u>Ufficio</u>	25,25
<u>Autorimessa</u>	13,43

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie

omogeneizzata è la seguente:

<u>Immobile</u>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Ufficio</u>	100 %	31,37	31,37
<u>Autorimessa</u>	a corpo		
<i>TOTALE</i>			31,37

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, commerciale e terziario, consistente in ufficio a piano terra ed autorimessa piano interrato.

L'immobile è sito nel Comune Casalecchio di Reno (BO) in via Marconi n.45.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dei data base dell'osservatorio immobiliare dell'A.E., del borsino immobiliare, delle rendite medie per la tipologia di immobile, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati parte a corpo**

e parte a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, il valore a metro quadro del compendio immobiliare, esclusi accessori, considerato è di €/mq 1950,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

[illegible]