

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 Castello d'Argile (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 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.

* * *

N. 89/23

R.G.Es.

Udienza 22.01.2024

Ore 10:40

LOTTO UNICO



DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 24/03/023 al Reg. gen. n. 14140 e al Reg. part. n. 10507 è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile (BO)

1. Foglio 11 - Particella 645 - Sub 20 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 3 vani – Indirizzo Via XXV Aprile N. civ. – Piano 2
2. Foglio 11 - Particella 645 - Sub 48 – Nat. C6 – STALLE; SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Indirizzo Via XXV Aprile N. civ. – Piano S1

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento posto al secondo piano s.a., di ca. 54 mq commerciali, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, con annessi porzione di sottotetto accessorio e vano ad uso autorimessa di ca. 20 mq al piano interrato.

Beni siti a Castello d'Argile (BO) in Via XXV Aprile n. 19.

Immobili privi d'abitabilità.

Regolarizzazione edilizia e catastale a cure e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica di tipo "E".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile (BO) beni intestati a:

– **Omissis – Proprietà per 1/1 Regime: bene personale**

- Foglio 11 Particella 645 Sub 20 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 3,0 vani - Sup. catastale Totale: 52 m² Totale escluse aree esterne: 50 m² - Rendita: Euro



216,91 - Via XXV Aprile piano: 2

- o Foglio 11 Particella 645 Sub 48 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 17 m² - Sup.

catastale Totale: 21 m² - Rendita: Euro 84,29 - Via XXV Aprile 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. Le planimetrie attualmente in atti (prot. n. T15747 e n. T15747 del 01/10/2023) sono pressoché conformi allo stato attuale quanto alla consistenza, ma la distribuzione interna dell'appartamento è parzialmente difforme (all'attualità il bagno risulta ampliato a discapito del soggiorno).

Si rileva inoltre che nell'ultimo elaborato planimetrico del mappale 645 agli atti, Prot. BO0049578 del 01/04/2022 (per altro il primo che rappresenta il p. terzo), la porzione di sottotetto rappresentata nella planimetria dell'appartamento non è indicata come parte del sub 20.

La regolarizzazione catastale degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Sono comprese nella vendita le comproprietà , pro-quota, sulle parti comuni del fabbricato di cui il sopradescritto bene fa parte, tali per legge e per destinazione condominiale, e quali meglio risultano dai rogiti di provenienza.

L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene venduto si trova, comprensivamente a tutte le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere.

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.: € 525,00



A 28/11/2023 risultano spese ordinarie insolute pari a: € 4.174,79

Inoltre risultano deliberate spese straordinarie per competenze professionali per la predisposizione del Certificato Prevenzione Incendi.

La quota a carico degli immobili in oggetto è pari a: € 218,00

Presumibilmente nel corso dell'assemblea straordinaria indetta per il 29/01/2024 saranno approvate ulteriori spese straordinarie, ad oggi non quantificabili, per la realizzazione dei lavori necessari per l'ottenimento del suddetto CPI, oltre alle spese per competenze professionali per la redazione di pratica sanatoria necessaria per richiedere l'agibilità/abitabilità delle parti comuni del fabbricato.

CONFINI

In confine con parti comuni da più lati, beni - Omissis - o aventi causa, salvo altri.

PROPRIETÀ

– Omissis – pieno proprietario dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 22/11/2007 rep. n. 18717/10859 trascritto a Bologna il 28/11/2007 al part. n. 40796 a favore dell'esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto d'acquisto l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con – Omissis –, ma che il bene in oggetto è suo personale in quanto acquistato col prezzo ricavato dal trasferimento di beni personali ai sensi dell'art.179, lett. f), Cod. Civ., come espressamente conferma la coniuge medesima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 19/04/2023 sugli immobili oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalità indicate nella certificazione notarile allegata



agli atti, datata 20.04.2023:

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

○ *Iscrizioni:*

1. ipoteca volontaria. n. 17547 del 28/11/2007 contro l'esecutato
2. ipoteca della riscossione n. 4776 del 03/06/2019 contro l'esecutato
3. ipoteca giudiziale n. 11119 del 17/12/2019 contro l'esecutato
4. ipoteca giudiziale n. 4471 del 10/05/2022 contro l'esecutato

○ *Trascrizioni:*

1. pignoramento immobiliare n. 10507 del 24/03/2023 contro l'esecutato.

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 Budrio (BO) risultano depositati i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 41/84 rilasciata il 27/07/1984 (costruzione di n. 2 edifici ad uso civile abitazione)
- Concessione Edilizia n. 65/84 rilasciata in data 02/07/1984 (voltura)
- Concessione Edilizia n. 71/85 rilasciata in data 07/10/1985 (voltura)
- Concessione Edilizia n. 19/95 rilasciata in data 07/02/1995 (voltura)
- Concessione Edilizia n. 165/93 rilasciata in data 12/04/1995 (completamento e piccole varianti ai fabbricati posti in Via XXV Aprile nn. 15-17-19)

Gli immobili sono privi di abitabilità.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha



evidenziato difformità, tra l'altro, quanto alla distribuzione interna dell'appartamento, che risulta parzialmente modificata (all'attualità il bagno risulta ampliato a discapito del soggiorno). Inoltre, a causa della realizzazione una nuova pavimentazione e dello spostamento dei sanitari, in corrispondenza sia dell'ingresso, sia in bagno risulta realizzato un gradino.

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

La regolarizzazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 14/12/2023 valido sino al giorno 14/12/2033 che attesta che l'immobile è posto in classe energetica Classe Energetica "E" = $EP_{gl,nren}$ 188,14 kWh/m²/anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati dal proprietario esecutato e dalla figlia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio è parte di un intervento edilizio avviato nel 1985 e completato solo nel 1995 a causa del fallimento dell'impresa costruttrice, costituito da due fabbricati in linea (civ. nn. 15-17 e 19) collegati tra loro al p. interrato.

I due fabbricati si elevano due piani fuori terra oltre a sottotetto e sono composti da autorimesse al p. interrato e da abitazioni ai piani superiori. I vani scale sono privi di ascensore. Le unità poste al p. terra sono dotate di corti esclusive; la porzione di corte comune è solo parzialmente recintata.

La struttura è mista (telaio in c.a e muratura), con paramento intonacato e tinteggiato. I coperti sono a falde, con manto in laterizio. I balconi hanno



parapetti in muratura.

L'appartamento in oggetto, posto al secondo piano del civ. 19, è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

L'autorimessa è posta al piano interrato.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in ceramica (sovrapposti a quelli preesistenti, eccetto che in una piccola zona dell'ingresso)
- serramenti in legno dotati di vetri camera
- porta d'ingresso blindata
- porte interne impiallacciate in legno
- tapparelle in pvc
- bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta sul balcone; i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa
- l'autorimessa ha finiture ordinarie

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione di sottotetto accessorio sovrastante l'appartamento (rappresentata nella planimetria catastale come vano intercluso con h media cm 105), che risulta attualmente accessibile solo da botola posta nel vano scale comune.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni in oggetto è discreto, ma nell'appartamento si evidenziano ammaloramenti della tinteggiatura e/o dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni ed umidità. Non si esclude che parte dei danni sia dovuta ad un'impermeabilizzazione del coperto non eseguita a regola d'arte.

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 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:

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. mq comm.
Appartamento	52	1,00	52
Balcone	6	0,30	2
Totale appartamento			54
Autorimessa			20

L'altezza media della porzione di sottotetto accessorio indicata nella planimetria catastale è pari a cm 105.



STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento al secondo piano s.a., con annessi porzione di sottotetto accessorio e vano ad uso autorimessa al piano interrato, beni siti in Comune di Castello d'Argile (BO) in via XXV Aprile n. 19.

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 2023 – Comune di Castello d'Argile (BO) – Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO:
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 1.100,00 massimo €/m² 1.450,00;
 - Box – stato conservativo normale: minimo €/m² 800,00 massimo €/m² 1.000,00;
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* – Comune di Castello d'Argile (BO): Frazione CAPOLUOGO
 - Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.300,00 massimo €/m² 1.500,00;
 - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/m² 500,00 massimo €/m² 700,00;
 - Autorimesse box entro 5 m: a corpo minimo 10.000,00 massimo 15.000,00.

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 dicembre 2023): Comune di Castello d'Argile (BO)
 - Appartamento Via XXV Aprile: sup. mq 99 oltre ad autorimessa di 22 mq, prezzo offerta € 139.000,00 circa €/mq 1.260,00 (ristrutturato nel



2006)

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

- *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati – Comune di Castello d'Argile (BO) Zona B1*
 - Ottobre 2022 – Appartamento Cat. A/3 di 54 mq ed autorimessa C/6 di 18 mq - corrispettivo dichiarato € 63.000,00 (ca. €/mq 1.000,00);
 - Aprile 2022 - Appartamento Cat. A/3 di 79 mq ed autorimessa C/6 di 20 mq – corrispettivo dichiarato € 94.000,00 (ca. €/mq 1.060,00).

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 1.100,00 €/mq per l'appartamento e € 10.000,00 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 porzione di sottotetto accessorio

54 mq x 1.100,00 €/mq (arr.)	€ 60.000,00
Autorimessa 20 mq a corpo	<u>€ 10.000,00</u>
Totale	€ 70.000,00

(Euro settantamila/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 15%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 60.000,00
(Euro sessantamila/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 20 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

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

