

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 Malalbergo (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. 14/25

R.G.Es.

Udienza 06.10.2025

Ore 9:40

LOTTO 1



DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/02/2025 al Reg. gen. n. 7110 e al Reg. part. n. 5156 è stata pignorata la piena proprietà della – Omissis – dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo (BO)

1. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 18 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 3,5 vani – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
2. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 22 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 4 vani – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
3. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 24 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. 3 vani – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
4. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 13 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
5. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 6 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 13 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
6. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 7 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 13 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
7. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 15 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12
8. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 12 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE,



RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 13 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12

9. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 15 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. 13 metri quadri – Indirizzo Via Lavinia Fontana N. civ. 12

Inoltre, senza indicazione della quota,

10. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 1 – Nat. E – ENTE COMUNE
11. Foglio 2 - Particella 385 - Sub 3 – Nat. E – ENTE COMUNE

Infine al Catasto Terreni, senza indicazione della quota,

12. Foglio 2 - Particella 385 – Nat. EU – ENTE URBANO

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento al primo piano, di ca. 61 mq commerciali, costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con cantina accessoria di 7 mq al p. terra, oltre autorimessa di 20 mq e posto auto scoperto di 13 entrambi al piano terra. Beni siti a Malalbergo (BO) in Via L. Fontana n. 12.

Immobili privi di abitabilità.

Classe Energetica in corso di definizione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

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

– Omissis – Proprietà per 1/1

- Foglio 2 Particella 385 Sub 18 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 3,5 vani - Sup. catastale Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte 63 m² - Rendita: Euro 253,06 - Via Lavinia Fontana n. 12 piano: T-1
- Foglio 2 Particella 385 Sub 6 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 13 m² - Sup. catastale Totale: 13 m² - Rendita: Euro 32,90 - Via Lavinia Fontana n. 12



piano: T

- o Foglio 2 Particella 385 Sub 8 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 15 m² - Sup. catastale Totale: 20 m² - Rendita: Euro 51,90 - Via Lavinia Fontana n. 12

piano: T

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. T214008/2025 del 16/06/2025) risultano corretti. Le planimetrie attualmente in atti (prott. n. T71339, T71343 e T72148 del 16/06/2025) risultano conformi allo stato attuale.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto in oggetto è trasferito con gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, libero da persone, con le servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, nello stato di fatto in cui si trova, con i diritti di comproprietà sulle parti comuni, e precisamente:

- corte, corsello carrabile, censiti al foglio 2, particella 385, sub. 1, BCNC ai sub 2 e dal 4 al 25;
- ingresso, vano scale, vano ascensore, sottotetto non abitabile, intercapedini, censiti al foglio 2, particella 385, sub 3, BCNC ai subb dal 18 al 25.

Il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice.

VINCOLI ED ONERI

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

Entro la data del deposito del presente elaborato l'amministratore condominiale non è stato in grado di comunicare alla scrivente l'importo delle spese annue per una gestione ordinaria degli immobili, oltre alle spese insolite alla data odierna.

CONFINI

In confine l'appartamento con cantina accessoria con i subb 3 (BCNC), 11 e



19 del mappale 385, l'autorimessa con il sub 1 (BCNC), 9 e 16, il posto auto scoperto con i subb 1 (BCNC) e 7, salvo altri.

PROPRIETÀ

– **Omissis** – **proprietaria dei beni per intero.**

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita dei terreni in Malalbergo Foglio 2 Particelle 334 e 337 dai quali deriva l'attuale Particella 385: Notaio - Omissis - in data 20/06//2006 rep. n. 17202/9962 trascritto a Bologna il 05/07/2006 nn. 43909/25597 a favore della società esecutata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura al 18/02/2025 come indicato nella certificazione notarile allegata agli atti, gravano le seguenti formalità:

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

o *Iscrizioni:*

1. ipoteca volontaria iscritta il 13/06/2007 ai nn. 38035/9069, a favore di – Omissis –, contro la società. esecutata. Grava su Malalbergo Foglio 2 Particelle 293, 334 3 337.

N.B.: A margine risultano:

- Annotazione ad iscrizione n. 15372 del 30/11/2007 derivante da erogazione parziale
- Annotazione ad iscrizione n. 3413 del 03/02/2009 derivante da erogazione parziale
- Annotazione ad iscrizione n. 3413 del 09/3/2010 derivante da erogazione a saldo
- Annotazione ad iscrizione nn. 10919/2105 del 09/3/2010 derivante da riduzione di somma del 12/02/2010 Notaio – Omissis - Sede Ferrara n. di rep. 55682/23606;



2. ipoteca giudiziale iscritta il 04/01/2010 ai nn. 6/3, a favore di a favore di – Omissis –, contro la società esecutata. Grava su Malalbergo Foglio 2 Particella 385, Subb 5, 6, 7, 8, 12, 15, 18, 22 e 24.

o *Trascrizioni:*

1. pignoramento immobiliare il 11/12/2024 trascritto ai nn. 7110/5156, a favore di a favore di – Omissis –, contro la società. esecutata. Grava su Malalbergo Foglio 2 Particella 385, Subb 18, 22, 24, 5, 6, 7, 8, 12, 15, 1, 3 e Malalbergo Foglio 2 Particella 385.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

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 Malalbergo (BO) risultano depositati i seguenti documenti:

- o Permesso di Costruire n. 1453/2006 rilasciato il 13/10/2006 (costruzione di tre edifici plurifamiliari)
- o Permesso di Costruire in variante n. 4751/2008 rilasciato il 26/01/2009
- o DIA in variante prot. n. 9944 presentata in data 22/07/2009 con dichiarazione fine lavori parziale (edificio A) prot. n. 10045 depositata in data 23/07/2009
- o Dichiarazione di fine lavori prot. n. 10045 depositata in data 23 luglio 2009

Gli immobili in oggetto sono privi di abitabilità (con prot. n. 7126/2022 risulta depositata una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità che riguarda solo alcuni altri subalterni dell'edificio).

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



beni non ha evidenziato difformità. Riguardo alla parti comuni si evidenzia che parte della corte comune avrebbe dovuto essere destinata a verde mentre invece risulta pavimentata con autobloccanti semipermeabili e che il vano scala risulta privo della necessaria ventilazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento è in corso di redazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono nella disponibilità del Custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari in oggetto, site al civ. n. 12 di Via L. Fontana, al margine dell'abitato di Malalbergo, sono parte di un fabbricato residenziale condominiale che si eleva tre piani fuori terra, oltre sottotetto.

Il vano scale dell'edificio è dotato di ascensore.

Al piano terra sono collocati un appartamento con corte esclusiva, cantine ed nove autorimesse accessibili da corsello carrabile posto sul fianco del fabbricato. La corte comune, in autobloccanti semipermeabili, consente di accedere anche ai posti auto scoperti. Ai piani primo e secondo del fabbricato sono posti ulteriori otto appartamenti.

Sul fronte strada il lotto è recintato e vi si accede per mezzo di cancellino pedonale e di cancello carrabile scorrevole.

La struttura portante è in muratura, con paramento parte in laterizio, parte intonacato e tinteggiato. Il coperto è a falde, con manto in laterizio. I balconi hanno parapetti parte pieni, parte a candele in ferro.

L'appartamento, posto al primo piano, è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. La cantina è posta al piano terra ed è accessibile direttamente dalla corte.

Le finiture sono le seguenti:



- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in ceramica
- serramenti in legno dotati di vetri camera
- porta d'ingresso blindata
- porte interne tamburate
- scuri in legno
- bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nell'angolo cottura, i corpi scaldanti sono termosifoni.

La cantina, l'autorimessa ed il posto auto scoperto hanno finiture ordinarie.

Gli immobili in oggetto non risulta siano stati mai abitati ed attualmente risultano in stato d'abbandono. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni è buono, ma alcune finiture necessitano di interventi di manutenzione (è stato necessario procedere con accesso forzato).

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;

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. mq comm.
Appartamento	61	1,00	61
<u>Cantina</u>	<u>7</u>	<u>0,25</u>	<u>2</u>
<i>Totale appartamento con cantina Sub 18</i>			63
<i>Autorimessa Sub 8</i>			20
<i>Posto auto scoperto Sub 6</i>			13

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento al primo piano con cantina accessoria, autorimessa e posto auto scoperto al piano terra, siti ad Malalbergo (BO) in Via L. Fontana n. 12.

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 secondo semestre del 2024 – Comune di Malalbergo (BO) – Fascia/zona: centrale/CAPOLUOGO:
 - Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: minimo €/m² 950,00 massimo €/m² 1.250,00;



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

• *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2024* – Comune di Malalbergo (BO)
CAPOLUOGO:

- Abitazioni in buono stato: minimo €/m² 1.100,00 massimo €/m² 1.300,00;

- Autorimesse entro 5 m: minimo €/cad 8.000,00 massimo €/cad 10.000,00;

- Posto auto scoperto: minimo €/cad 2.000,00 massimo €/cad 4.000,00.

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 luglio 2025: Comune di Malalbergo (BO)

- Appartamento p. terra Via L. Fontana n. 10 - sup. mq 130 oltre ad autorimessa – arredato - prezzo richiesto € 185.000,00 €/mq 1.420,00

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

• *Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari dichiarati* – Comune di Malalbergo (BO) nella zona d'interesse:

– Luglio 2024 - *Appartamento Via L. Fontana 12* - Cat. A/3 di 87 mq ed autorimessa C/6 di 18 mq - corrispettivo dichiarato € 100.000,00 (ca. €/mq 1.040,00);

- Marzo 2023 - *Appartamento Cat. A/3 di 79 mq ed autorimessa C/6 di 17 mq* - corrispettivo dichiarato € 115.000,00 (ca. €/mq 1.310,00).

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 1.000,00 €/mq per l’appartamento con cantina, € 10.000,00 per l’autorimessa e € 3.000,00 per il posto auto scoperto, entrambi a corpo.

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

63 mq x 1.000,00 €/mq € **63.000,00**

Autorimessa mq 20 a corpo € **10.000,00**

Posto auto scoperto mq 13 a corpo € **3.000,00**

Totale € **76.000,00**

(Euro settantaseimila/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 € **68.000,00**

(Euro sessantottomila/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, 04 settembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

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

