

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 260/2021 R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 20/01/2025

CREDITORE PROCEDENTE

Ore 12:30

contro

LOTTO UNICO

ESECUTATO

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato di tipo economico

(catastalmente A/3) in Molinella (BO), Corso Giuseppe Mazzini n.161,

costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con

ingresso, cucina, soggiorno con piccolo ripostiglio a muro, due camere, un

bagno e un altro vano ripostiglio/cantina con accesso autonomo dal vano

scala comune, di superficie complessiva di circa m² 110.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta allibrato al Catasto

Fabbricati del Comune di Molinella, intestato a:

ESECUTATO – Proprietà 1/1;

e identificato come segue:

· Foglio 57 Part. 310 Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza

5 vani, Superficie Catastale Totale 111 m², Totale escluse aree scoperte

111 m², Rendita Euro 374,43, Corso Mazzini Giuseppe n.161 Piano 1;

	dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei	
	dati di superficie; dati derivanti da variazione toponomastica del	
	11/03/2011 Pratica n.BO0116860 in atti dal 11/03/2011 variazione di	
	toponomastica richiesta dal Comune (n.66711.1/2011); dati derivanti da	
	variazione nel classamento del 09/03/2006 Pratica n.BO0043912 in atti	
	dal 09/03/2006 variazione di classamento (n. 5297.1/2006); dati derivanti	
	da frazionamento e fusione del 24/01/2006 Pratica n. BO0012692 in atti	
	dal 24/01/2006 frazionamento e fusione (n. 1358.1/2006).	
	L'area di sedime del fabbricato risulta censita al mappale 310 del	
	foglio 57 Ente Urbano di 02 are e 35 centiare.	
	Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del	
	D.L. n.78/2010), si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e	
	la <u>NON CONFORMITÀ della planimetria</u> (Dichiarazione prot.n.BO0012692	
	del 24/01/2006) della unità immobiliare allo stato di fatto rilevato in sede di	
	sopralluogo del 30/10/2024. La difformità consistente nella presenza di una	
	porta di collegamento tra il ripostiglio/cantina e una camera che, di fatto, si	
	ritiene costituisca un elemento non influente sulla corretta determinazione	
	della rendita e che pertanto non inficerebbe lo stato di conformità catastale.	
	Si potrà tuttavia regolarizzare, se del caso, a totale cura e spese	
	dell'aggiudicatario	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	È compresa la comproprietà, pro quota, delle parti dello stabile	
	comuni per legge, destinazione e titoli, facendosi espresso riferimento per	
	una loro migliore individuazione e attribuzione a quanto descritto e	
	richiamato nell'atto di compravendita, Notaio _____, del 22/06/2006,	

rep.76962/4351 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 07/07/2006 al n.26202 del registro particolare e al n.44915 del registro generale. La porzione immobiliare in oggetto consiste nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua accessione e pertinenza e con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, usi, comunioni, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed obblighi condominiali.

VINCOLI E ONERI

Non risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile, oltre a quelli urbanistici e quelli conseguenti allo stato legale del fabbricato in cui le unità immobiliari si trovano.

VINCOLI DA LOCAZIONE – All'attualità l'unità immobiliare risulta occupata da _____ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge n. 431/1998, della durata di anni 4 tacitamente rinnovata per ulteriore pari periodo a far data dal 25/02/2023 con scadenza al 24/02/2027. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.200,00 (euro settemiladuecento) da pagarsi in 12 rate anticipate mensili di € 600,00 (euro seicento) che per gli effetti dell'art.2923 c.c. si reputa oltremodo congruo. Il contratto, attivato in tempi successivi al pignoramento non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

CONFINI

Beni comuni, altre proprietà private e più precisi in fatto.

PROPRIETÀ

Con riferimento al Certificato notarile del 14/09/2021 attestante le

	risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2	
	c.p.c.) a firma del Notaio _____ di Perugia, si riferisce che l'unità	
	immobiliare, di seguito distinta, risulta in capo a ESECUTATO, per la piena	
	proprietà: Molinella, foglio 57 particella 310 sub.12, Corso Mazzini	
	Giuseppe n.161, piano 1, categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita € 374,43.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con riferimento al Certificato notarile del 14/09/2021 attestante le	
	risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 comma 2	
	c.p.c.) a firma del Notaio _____ di Perugia, si rilevano le seguenti	
	provenienze:	
	nel ventennio, l'appartamento censito al foglio 57 particella 310 sub.	
	4 figura in proprietà di _____, per atto di compravendita a rogito Notaio	
	_____ – rep. 13873 del 23/07/1999 – trascritto il 29/07/1999 ai numeri	
	18486 R.P. e 27861 R.G.;	
	da _____ la particella 310 sub.12 è pervenuta in proprietà di	
	ESECUTATO per atto di compravendita a rogito Notaio _____ rep.	
	76962/4351 del 22/06/2006 – trascritto il 07/07/2006 ai numeri 26202 R.P. e	
	44915 R.G..	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell'atto di compravendita a ministero Notaio _____ rep.	
	76962/4351 del 22/06/2006 – trascritto il 07/07/2006 ai numeri 26202 R.P. e	
	44915 R.G., ESECUTATO dichiara di essere libero da vincoli matrimoniali.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Nel ventennio preso in esame nel Certificato notarile del 14/09/2021	
	attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567	

comma 2 c.p.c.) a firma del Notaio _____ di Perugia, gli immobili hanno
formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

· ipoteca volontaria n.44916/10886 del 07/07/2006 derivante da contratto
di mutuo a rogito Notaio _____ rep.n.76963/4352 del 22/06/2006, a
favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa C.F. 00691360150
e contro ESECUTATO.

Trascrizioni:

· Pignoramento immobiliare n.47670/33465 del 03/09/2021 del Tribunale
di Bologna rep.n.5003 del 07/08/2021, a favore di CREDITORE
PROCEDENTE e contro ESECUTATO per la piena proprietà dell'immobile in
oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad
Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

L'edificio sito in Corso Giuseppe Mazzini n.161, arteria principale
del centro urbano di Molinella (BO), di pertinenza dell'unità immobiliare in
oggetto localizzata al piano primo del fabbricato, ha impianto originario
ascrivibile alla metà '900. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio
Tecnico-Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Molinella
(BO) è emerso quanto di seguito indicato, risulta pertanto agli atti:

· Concessione edilizia in sanatoria n.3718 prot.n.3414 del 30/04/1986
relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata in Corso Mazzini

	n.191-193 (rilasciata in data 10/07/1992 e inerente opere abusive	
	dichiarate quanto alla esecuzione nell'anno 1959);	
	· Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.3414/86 del 11/05/1994 di	
	cui alla concessione edilizia in sanatoria n.3718 del 06/08/1992;	
	· Autorizzazione edilizia n.235 del 18/09/1990 (domanda in data	
	13/09/1990 prot.n.5278) per esecuzione di interventi di manutenzione	
	straordinaria consistenti nel rifacimento del manto di copertura con	
	sostituzione coppi, tinteggiatura esterna;	
	· Autorizzazione edilizia n.421 del 08/09/1992 (domanda in data	
	02/09/1992 prot.n.5497) per esecuzione di interventi di manutenzione	
	straordinaria consistenti nel rimaneggiamento del manto di copertura con	
	inserimento di guaina bituminosa;	
	· Concessioni n.5096 del 10/04/1997 prot.n.7453 e n.5732 del 23/04/2001	
	e sua variante n.5821 del 13/06/2001, per opere di manutenzione	
	straordinaria interne alle unità abitative (ha interessato la porzione di	
	immobile con part.107 prospiciente la via Calzolari).	
	Si rileva inoltre che il fabbricato, nella sua interezza costituito da due	
	diverse unità strutturali, una prospiciente il Corso Mazzini (part.310) di tre	
	piani fuori terra oltre al piano sottotetto e una posta sul retro con sviluppo in	
	direzione longitudinale prospiciente la via Calzolari (part.107) di due piani	
	fuori terra – in quest'ultima è situato l'alloggio di competenza della presente	
	relazione – rientra tra gli immobili fatti oggetto di diverse ordinanze	
	sindacali di accertamento a seguito dell'evento sismico occorso nel 2012; lo	
	stesso Comune di Molinella è stato inserito tra i comuni colpiti dal sisma ai	
	sensi del “Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del	

	01/06/2012, dell'Ordinanza Protezione Civile 02/06/2012 e del D.L. del	
	06/06/2012 n.74. A seguito di tale circostanza il complesso edificato è stato	
	oggetto di accertamenti comminati per ordinanze sindacali in ordine alla	
	verifica delle condizioni di agibilità che tuttavia hanno individuato un rischio	
	basso eliminabile con interventi di modesta entità (Scheda AeDES	
	valutazione B). A tal proposito risulta agli atti la pratica edilizia di	
	Comunicazione di Inizio Lavori n.3560 del 17/03/2014 per opere di	
	manutenzione straordinaria del fabbricato con la esecuzione dei lavori	
	necessari alla riparazione delle strutture danneggiate dal sisma.	
	REGOLARITÀ EDILIZIA	
	La disamina della documentazione agli atti inerente	
	l'avvicendamento dei precedenti urbanistico-edilizi, che hanno concorso alla	
	attuale conformazione dei fabbricati e al rilascio dell'abitabilità, ed in	
	particolare gli elaborati risultanti agli atti, di cui alla concessione in sanatoria	
	n.3718 prot.n.3414 del 30/04/1986, <u>ha evidenziato</u> dati dimensionali e di	
	grafica relativamente conformi allo stato di fatto del fabbricato rilevato in	
	data 30/10/2024, all'infuori della presenza di una porta interna di	
	collegamento tra il ripostiglio (accessibile anche direttamente dal vano scale)	
	e la camera con affaccio a sud-est che si ritiene essere stata realizzata	
	successivamente al 2006 epoca di frazionamento e fusione che ha prodotto	
	l'attuale impianto planimetrico; la presentazione della planimetria catastale	
	stessa risale al 24/01/2006 nella quale non risulta ancora regolarizzata la	
	difformità.	
	Le difformità rilevate possono essere regolarizzate con la	
	presentazione di una pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori	

	Asseverata (CILA) in sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.	
	Fermo restando quanto previsto dall'art.34-bis del DPR n.380/2001 (art.19-	
	bis, comma 1-bis, L.R. 23/2004) – all'attualità nuovo comma 2-bis del D.L.	
	n.69/2024 – in ordine alle tolleranze costruttive costituite da irregolarità	
	geometriche, minore dimensionamento, mancata realizzazione di elementi	
	architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni	
	e/o difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere	
	rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti	
	in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, il	
	tutto circoscritto ai parametri di percentuale indicati nel provvedimento, per i	
	quali non sussiste violazione edilizia.	
	L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di	
	legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai	
	sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive	
	modificazioni.	
	Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a	
	totale cura e spese dell'aggiudicatario.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta corredata di Attestato di	
	Prestazione Energetica, redatto dalla sottoscritta scrivente, risultando in	
	classe energetica G e con prestazione energetica globale $EP_{gl,nren} = 286,91$	
	kWh/m ² anno [Certificazione energetica n.07565-643292-2024 rilasciato il	
	05/12/2024 valido fino al 05/12/2034].	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	All'attualità l'unità immobiliare risulta occupata da _____ in qualità	

di intestatario di contratto di locazione a suo favore, scritto e registrato, a partire dal 25/02/2023 con scadenza il 24/02/2027 con rinnovo per ulteriori quattro anni salvo disdetta da parte del conduttore.

Si ritiene il contratto di locazione non opponibile per stipula successiva al pignoramento degli immobili.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio sito in Corso Giuseppe Mazzini n.161, arteria principale del centro urbano di Molinella (BO), di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa localizzata al piano primo del fabbricato, ha impianto originario ascrivibile all'epoca ipotetica della metà '900.

Si rileva che il fabbricato, nella sua interezza, risulta costituito da due diverse unità strutturali, una prospiciente il Corso Mazzini (part.310) di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e una posta sul retro con sviluppo in direzione longitudinale prospiciente la via Calzolari (part.107) di due piani fuori terra – in quest'ultima è situato l'alloggio di competenza della presente relazione.

L'accesso all'organismo edificato avviene per tutto il fabbricato dal Corso Mazzini tramite vano scale comune che distribuisce alle unità abitative disposte sui diversi livelli dei due segmenti di fabbrica.

La struttura portante è in muratura di mattone "pieno" con copertura a falde inclinate e manto in coppi di laterizio. Il prospetto principale sul Corso Mazzini presenta un ampio porticato al piano terreno dove alloggiano gli esercizi commerciali, due piani ad uso abitativo e un piano sottotetto con intonaco civile tinteggiato e fasce orizzontali di demarcazione dei diversi

piani in tinta più chiara, finestre con oscuramenti in legno massello a due ante battenti e terrazzini con ringhiera in ferro battuto. Lo stato di manutenzione del fabbricato è fortemente compromesso: esternamente si presenta in stato di conservazione degradato e necessita di intervento di manutenzione delle facciate e/o di ripristino di alcune criticità dovute ad umidità, e a supposti interventi di riparazione successivi.

L'unità ad uso abitativo, posta al piano primo, ha accesso dal vano scala comune e si attesta per la maggior parte ad est con prevalenza degli affacci sul Corso Mazzini, ad esclusione della cucina e del bagno.

Dal portone d'ingresso del fabbricato si entra nel vano scala per il quale salire ai piani superiori sia del fabbricato ad est sul Corso Mazzini, sia della porzione che si sviluppa verso ovest lungo la via Calzolari. Non è presente l'ascensore. L'ingresso e le scale, presentano ancora il pavimento e le finiture dell'epoca della costruzione del fabbricato e sono mal conservati ed in stato insufficiente.

L'unità abitativa comprende i seguenti vani:

- ingresso su corridoio centrale suddiviso in zona di accesso-giorno e zona di accesso-notte da una porta senza ante di chiusura, tinello e soggiorno con piccolo ripostiglio a muro, due camere e un bagno, oltre ad un vano ad uso ripostiglio (simil cantina) collegato all'unità abitativa ma anche accessibile in modo autonomo dal vano scala comune.

Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile e presentano pavimenti in graniglie di marmo di diverse cromaticità e con interessanti composizioni geometriche; alcuni vani sono pavimentati con piastrelle sovrapposte di gres, il bagno e la cucina

presentano pavimenti con mattonelle di formato più ridotto nelle colorazioni pastello e color cotto e rivestimenti (in parte mancanti) nelle stesse colorazioni con finitura lucida. Le dotazioni igienico sanitarie sono di vetusta installazione con rotture e imperfezioni.

L'unità immobiliare risulta in stato di manutenzione insufficiente, hanno luogo formazioni da umidità che comportano ammaloramento diffuso, in particolare il bagno presenta ampie zone con scrostamenti e degrado dell'intonaco; oltre a rotture e installazioni impiantistiche a vista e sovraggiunte e danni evidenti in particolare anche ai serramenti esterni ed interni in stato di completo degrado. I serramenti esterni sono con vetro singolo e in legno verniciato color burro, così pure le porte interne. Tutto in forte degrado e deterioramento.

L'unità abitativa risulta a tratti vetusta e in stato di manutenzione degradato e necessita di ristrutturazione completa e di adeguamento e messa a norma del sistema impiantistico, oltre al completo rifacimento delle dotazioni igienico-sanitarie del bagno e della cucina.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia murale posizionata nella cucina, che alimenta i termosifoni in ghisa presenti nelle varie camere. In cucina è presente un caminetto non funzionante che funge da contenitore con ripiani (non rilevato agli atti).

Il vano ripostiglio comunicante con una delle camere ed accessibile anche dal vano scala risulta in stato degradato e obsoleto e necessita di completo rifacimento. Accessibile dal soggiorno risulta un piccolo ripostiglio che funge da deposito a muro.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli

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 SUPERFICIALE

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento

recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo" ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria" e alla UNI EN 15733:2011, la superficie

commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della

superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei

muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità

immobiliari e con vani di uso comune;

- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro

quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza

così come sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è
effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. m ²	Coeff.	Sup.Comm.
Abitazione	105,43	100%	105
Ripostiglio comunicante	4,65	50%	2
Totale superficie commerciale		circa m ² 107	

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso abitazione, oltre ad un vano ad uso
ripostiglio con accesso dal vano scala comune e dalla stessa unità abitativa,
sita in Comune di Molinella, Corso Mazzini Giuseppe n.161.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo
si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni
simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di
compravendite) od i cui valori di mercato siano desumibili per via indiretta
rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie
del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio Immobiliare
OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli
immobiliaristi (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie per il fabbricato si sono confrontati i dati rilevati:
· Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate –
Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024-Semestre 1 che, per
la provincia di Bologna, Comune di Molinella, fascia
Centrale/CAPOLUOGO – destinazione residenziale, riporta i seguenti
dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200
Abitazioni civili	Normale	1100	1500

· Immobiliare.it/trilocale Corso Mazzini n.210 stato ottimo/ristrutturato, 80 m², € 1500 al m²; bilocale Corso Mazzini n.152 stato ottimo/ristrutturato 65 m², € 1430 al m²; Corso Mazzini n.161 quadrilocale da vendita giudiziaria € 820/m².

· Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP Anno 2024-Semestre 1 provincia di Bologna: Molinella/Capoluogo

ABITAZIONI

Stato	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 1300	€/mq 1000	€/mq 500
Max	€/mq 1500	€/mq 1200	€/mq 650

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter considerare il valore unitario di € 650,00/m² per l'unità immobiliare ad uso abitativo (per 107 m²) ed indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi

della **piena proprietà di bene oggetto di Procedura Esecutiva:**

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 70.000,00
(euro settantamila/00)

VALORE DELL'INTERO BENE € 63.000,00
abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva
(euro sessantatremila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la
sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore
chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 16 dicembre 2024