

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 128/23

PREMESSA

R.G. ESEC.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

Udienza 08.04.2024

Ore 10.15

- 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
- 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. 5 in data 19.04.2023, Reg. Gen. 18630 Part. 13917, è stata pignorata alla sig.ra

ESECUTATA la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di MOLINELLA LOC. SAN MARTINO IN ARGINE (BO):

1. Foglio 117, Mapp. 42, sub 4, Categoria A/4, Consistenza 7,5 vani - 185 mq, via Sant'Elena 16, piano T-1 (abitazione);
2. Foglio 117, Mapp. 42, sub 5, Categoria C/1, Consistenza 32 mq, via Sant'Elena 16, piano T (negozi);
3. Foglio 117, Mapp. 42, sub 6, Categoria C/6, Consistenza 11 mq, via

Sant'Elena 16, piano T (garage).

Catasto Terreni del Comune di MOLINELLA LOC. SAN MARTINO IN

ARGINE (BO):

1. Foglio 117, Mapp. 316, seminativo, superficie 24 ca (corte esterna);

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione,

consistente in appartamento, corte esterna, negozio ed autorimessa, così

composta:

a piano terra → ingresso su soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno,

due cantine, di cui una ex autorimessa, un negozio, un retro negozio

ed un bagno.

a piano primo → un ripostiglio, tre camere un disimpegno, due

terrazzi ed un bagno.

L'immobile è sito nel Comune di MOLINELLA LOC. SAN MARTINO IN

ARGINE (BO) in via Sant'Elena 22 e 24, per una superficie commerciale

parametrata dell'abitazione di circa 199,81 mq, del negozio di circa 44,81

mq e di circa 12,82 mq l'ex autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente

identificati:

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

1. ESECUTATA – **proprietà per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di MOLINELLA (BO):

○ Foglio 117, Mapp. 42, sub 4, Categoria A/4, classe 4, Consistenza 7,5

vani - 185 mq, via Sant'Elena 16, piano T-1 Rendita € 406,71

(abitazione);

- Foglio 117, Mapp. 42, sub 5, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 32

mq, via Sant'Elena 16, piano T Rendita € 742,05 (negoziato);

- Foglio 117, Mapp. 42, sub 6, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 11

mq, via Sant'Elena 16, piano T Rendita € 42,61 (garage).

Catasto Terreni del Comune di MOLINELLA (BO):

- Foglio 117, Mapp. 316, seminativo, classe 1, superficie 24 ca, reddito

domenicale € 0,32, reddito agrario € 0,12 (corte esterna).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente

con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio sia per una indicazione

errata della numerazione civica (16 anziché la corretta 22 e 24), sia per i

seguenti motivi:

sub 4

l'indicazione di un'apertura (finestra) a piano terra nel locale cantina

ad oggi non esistente;

le aperture a piano terra nel locale ripostiglio sono rappresentate in

maniera non corretta rispetto allo stato di fatto;

l'ingresso ad una camera al primo piano è rappresentato in maniera

non corretta rispetto allo stato di fatto.

sub 6

l'ingresso all'unità è rappresentato in maniera non corretta rispetto

allo stato di fatto – portone non più esistente.

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 nell' Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 27 giugno 2006 n. 7082/3737 di rep., trascritto a Bologna in data 30 giugno 2006 ai n.ri 43084/25104.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere, come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante stipulato in data 27 giugno 2006 n. 7082/3737 di rep., trascritto a Bologna in data 30 giugno 2006 ai n.ri 43084/25104, e come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante, stipulato in data 17 febbraio 1972 n. 46246 di rep trascritto a Bologna Registrazione n. 3705 registrato in data 08/03/1972 - Voltura n. 17572 in atti dal 28/09/1972
in particolare la servitù di accesso alla fognatura e la manutenzione delle opere di recinzione. Il tutto come appare nella copia dell'atto notarile di seguito allegato.

VINCOLI E ONERI

La comproprietà delle parti del fabbricato che sono comuni per legge o destinazione.

CONFINI

Altre proprietà, via Sant'Elena, 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 stipulato in data 27 giugno 2006 n. 7082/3737 di rep., trascritto a Bologna in data 30 giugno 2006 ai n.ri

43084/25104, la parte promissaria vende “...*fabbricato urbano da cielo a terra sito in Comune di MOLINELLA (BO), frazione San Martino in Argine, Via Sant'Elena n. 22-24 (già n. 16) composto da un appartamento al piano terra e primo con annessi un vano ad uso cantina e un vano ad uso autorimessa al piano terra e porzione di area cortiliva di pertinenza, e da un negozio con retro al piano terra...*”, alla esecutata”... *che acquista, ...*”, e diviene attuale piena ed esclusiva proprietaria.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

La sig.ra esecutata dichiarava di essere nubile.

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 in data 30/06/2006 ai nn. 43085/10401, per la somma di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero), importo capitale di € 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero), in virtù di contratto di mutuo fondiario, a carico di ESECUTATA, gravante sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.
2. Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 22/04/2011 ai numeri 17733/3497 per Euro 30.799,28 di cui per capitale Euro 15.399,64 e contro l'esecutata, gravante sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.
3. Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e

avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 29/08/2018 ai numeri 42588/7410 per Euro 67.469,08 di cui per capitale Euro 33.734,54 contro l'esecutata, gravante sulla proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

Trascrizioni

1. 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 successiva all' 1 settembre 1967 e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° P.G. 1824 del 1 luglio 1968 per restauro e ampliamento fabbricato;

- Condono Edilizio – Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4088, PG 7015/1986 del 39 settembre 1986, rilasciata il 20 settembre 1993.

- Rilascio del certificato abitabilità P.G. n° 7015/1986 in data 18 marzo 1995.

La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo depositato.

Abitazione sub 4

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per

le seguenti difformità:

- **non risultano pratiche edilizie che legittimino la costruzione della muratura esterna nel locale ripostiglio – modifica del prospetto;**
- **alcune misure planimetriche dei locali indicate nel titolo differiscono da quelle rilevate per valori superiori alle tolleranze costruttive;**
- **nella cantina è disegnata una finestra che non esiste nello stato rilevato;**
- **l'ingresso ad una camera al primo piano è rappresentato in maniera non corretta rispetto allo stato di fatto;**

Negozio sub 5

Lo stato di fatto risulta conforme allo stato sopra citato.

Autorimessa sub 6

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per

le seguenti difformità:

- **non risultano pratiche edilizie che legittimino la costruzione della muratura esterna sul portone di accesso;**
- **l'ingresso dall'interno è rappresentato in maniera non corretta rispetto allo stato di fatto – presenza di gradini non rappresentati;**

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

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 tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo sub 4 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 08/02/2024, codice identificativo 03563-528529-2024, valevole fino al giorno 08/02/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

L'immobile ad uso commerciale sub 5 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 08/02/2024, codice identificativo 03563-528532-2024, valevole fino al giorno 08/02/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene risulta in stato di semiabbandono e, sebbene l'esecutata risulti ivi residente, non vi abita.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da porzioni di fabbricato, ad uso civile abitazione con corte esterna, ad uso commerciale e un'autorimessa.

All'unità residenziale – sub 4 - si accede attraverso la porta di accesso posta sullo stradello interno rispetto alla via Sant'Elena.

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo; nell'unità è presente un ingresso su soggiorno, una zona pranzo, una cucina, due disimpegni ed un bagno; completano il piano terra una cantina, il vano scale e l'ex autorimessa sub 6, ora con accesso esterno murato; attraverso il vano scale, si adduce alle altre stanze del primo piano dove sono presenti un disimpegno, un ripostiglio, tre camere, un bagno e due terrazzi. Rientra inoltre nel compendio pignorato una porzione della corte a piano terra – part 316 - con accesso dallo stradello interno, non di proprietà, che adduce all'ingresso dell'unità abitativa sub 4. La restante parte della corte - part 619 – è di proprietà dell'esecutata ma non rientra nei beni oggetto del presente pignoramento.

All'unità commerciale – sub 5 - si accede sia attraverso la porta di accesso posta sullo stradello interno rispetto alla via Sant'Elena, che adduce al retro negozio, sia dalle vetrine poste sulla stessa via principale. L'unità presenta due vani, negozio e retro, ed è collegata internamente con il sub 4.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nel 1968, edificato con struttura portante in muratura e orizzontamenti lignei e c.a., con finitura ad intonaco tinteggiato e con la pietra a vista nella parte frontale; il tetto, nella parte a due piani, è a falde inclinate con struttura lignea e manto in coppi, mentre nella parte ad un piano (bagno e cantine a piano terra) la copertura ha la finitura in lastre di cemento amianto da bonificare. Lo stato di conservazione è molto scarso e in alcune parti in fase di demolizione. Il grado delle finiture dell'abitazione è scarso o non presente in quanto in fase di demolizione:

- o Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate con vari colori e

con evidenti segni di umidità, distacchi e setolature;

- In alcuni locali sono presenti dei contromuri interni in cartongesso in parte demoliti;
- Pavimento dei bagni in mattonelle di ceramica, in formato quadrato, con evidenti segni di usura;
- Pavimento dei locali a piano terra e ripostiglio del piano primo, dove presente e non demolito, in ceramica di diversi formati e finiture o in cementine con evidenti segni di usura;
- Pavimento dei locali al piano primo, dove presente e non demolito, in listelli di parquet tipo industriale con evidenti segni di usura;
- Pavimento del terrazzo fronte strada in mattonelle di klinker 7 x15 con evidenti segni di usura e distacchi; il terrazzo sul retro non è pavimentato;
- Rivestimento ceramico nei bagni e in cucina, con evidenti segni di usura e distacchi.
- Porte interne, ove presenti, in legno tamburato, con evidenti segni di usura.
- Serramenti esterni in legno, alluminio e pvc.
- Oscuranti con tapparelle avvolgibili e con persiane lignee al limite della collabenza.
- I bagni sono dotati di sanitari e doccia, a piano terra, e vasca al primo piano, in ceramica bianca e rubinetteria monocomando;
- Impianto di riscaldamento ed ITS è costituito da caldaia autonoma non funzionante e manomessa.
- Impianto elettrico in parte a vista ed in parte in traccia.

- Impianto di raffrescamento, che necessita manutenzione, è presente in una camera a piano primo.

Lo stato di manutenzione è molto scarso con alcune finiture in fase di demolizione.

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:

<i>Immobilie</i>	<i>mq</i>
<u>Abitazione sub 4</u>	161,28
<u>Terrazzi sub 4</u>	24,75
<u>Ex autor. sub 6</u>	9,68
<u>Negozio sub 5</u>	37,97
<u>Corte part 316</u>	24,00

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobilie</i>	<i>% sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>	<i>mq omog.</i>
<u>Abitazione sub 4</u>	100 %	193,42	193,42
<u>Terrazzi sub 4</u>	25 %	24,75	6,19
<u>Ex autor. sub 6</u>	60 %	12,82	7,32
<u>Negozi sub 5</u>	100 %	44,81	44,81
<u>Corte part 316</u>	1%	24,00	0,24
<i>TOTALE</i>			251,98

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso civile abitazione, con corte esterna, negozio ed ex autorimessa. Gli immobili sono siti nel Comune di Molinella loc. San Martino in Argine (BO) in via Sant'Elena 22 e 24.

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 e dei costi di sanatoria (la cui sanzione, secondo la disciplina della L.R. n. 23/2004 e smi, in quanto opere di ristrutturazione edilizia è pari a € 2.000,00) e di ripristino degli immobili, 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 ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 500,00.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

<i>Immibile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
<u>Compendio imm.</u>	251,98	500,00 €	125.990,00 €
Valore Totale			125.990,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO			125.000,00 €

VALORE DEI BENI A CORPO A PREZZO DI MERCATO € 125.000,00

Percentuale di abbattimento **circa 15 %**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA **€ 105.000,00**

(Euro centocinquemila/00)

* * *

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

Con Osservanza; **IL CONSULENTE TECNICO**

Bologna, 12.02.2024

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di Molinella,
- N. 4 visure catastali.
- N. 3 planimetrie catastali.
- N. 1 estratto di mappa.
- N. 1 elenco Ispezioni Ipotecarie.
- Elaborato di rilievo.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Atto acquisto precedente.
- Relazione Notarile (copia).
- Attestato di Prestazione Energetica.
- Copia dei precedenti edilizi – Licenza Edilizia.
- Copia dei precedenti edilizi – Condono-
- Copia dei precedenti edilizi – Abitabilità.
- N.1 Certificato di residenza.