

Arch. Maria Angela Giorgini
Via Giacomo Filippo Novaro n.18 - 40141 BOLOGNA
Tel. 051 4119312 - Fax 051 4119312

E-mail: mariaangela.giorgini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 236-2024 R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 16/06/2025

PROCEDENTE

Ore 10:15

contro

LOTTO UNICO

SOCIETÀ ESECUTATA

PREMESSA

La sottoscritta scrivente CTU in data 9 aprile 2025, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. _____, procedeva alla effettuazione del primo accesso al compendio edificato sito in Comune di Molinella, via Malvezza n.8/A e n.8, costituito da due porzioni di fabbricato al piano terra, contigue e comunicanti, terra-cielo, ad uso magazzino e laboratorio artigianale (entrambi catastalmente D1 – Opifici) e da una porzione di fabbricato al piano primo, legittimamente ad uso uffici e accessori, nell'uso rilevato abitazione; sono comprese due corti pertinenziali in proprietà esclusiva (graffate ai fabbricati) e altre due aree cortilive comuni alle due unità immobiliari.

Nel corso del sopralluogo si è inoltre constatato quanto segue:

1) il manto di copertura del fabbricato in oggetto è costituito da lastre di eternit (circa 1.200 metri quadrati) per il quale sussiste provvedimento ordinativo di bonifica per stato di conservazione “scadente” (Ordinanza Anno 2024 n.90 del 23/08/2024 del Comune di Molinella per il Servizio Politiche Ambientali);

2) le porzioni di fabbricato, in particolare l'edificio ad uso magazzino, e le corti di pertinenza risultano occupate da considerevoli quantità di materiali di risulta e di ingombri dei generi più diversi (da residui edilizi, arredi, componenti, oggettistica di ogni genere), anche di difficile identificazione, in parte ricoverati anche sotto una tettoia installata nella corte (non autorizzata), anch'essa con copertura in eternit;

3) la porzione di fabbricato ad uso uffici, in uso come abitazione, è stata allestita con pannellature, anche di fortuna, e cartongessi ad uso post-camera con cucina e servizi igienici comuni ed alloggia presumibilmente il personale della società individuale _____.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzioni di fabbricato complessivamente ad uso opificio (D/1) sito in Comune di Molinella (BO), via Malvezza n.8 e n. 8/A, costituite, dette porzioni, da: una unità immobiliare al piano terra ad uso laboratorio artigianale (fucina), con vani accessori incorporati ad uso servizi, di superficie complessiva di circa m² 480, e con area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva (graffata) di superficie complessiva di circa m² 627 (sub 20); un'altra unità immobiliare collegata alla precedente ad uso magazzino di superficie complessiva di circa m² 530 comprensiva di una porzione legittimamente ad uso uffici (utilizzo rilevato abitativo) e servizi di superficie complessiva di circa m² 168, e con area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva (graffata) di superficie complessiva di circa m² 502 (sub 21); e due ulteriori aree cortilive comuni alle precedenti unità immobiliari

(beni comuni non censibili), di superficie complessiva di circa m² 264 (sub 23) e di circa m² 147 (sub 27).

Da bonificare per copertura in eternit, da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale, a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Molinella (BO), intestati a:

SOCIETÀ ESECUTATA – Proprietà 1/1;

e così identificati:

← Foglio 75 Particella 35 sub.11 e sub.20 (graffati), via Malvezza n.8, piano T, categoria D/1, rendita € 2.140,20;

← Foglio 75 Particella 35 sub.12 e sub.21 (graffati), via Malvezza n.8/A, piano T-1, categoria D/1, rendita € 2.328,19;

← Foglio 75 Particella 35 sub.23, via Malvezza, piano T;

← Foglio 75 Particella 35 sub.27, via Malvezza snc, piano T.

L'area di sedime del fabbricato risulta altresì censita al mappale 35 del foglio 75 Ente Urbano di 01 ettari 70 are e 72 centiare del catasto terreni del Comune di Molinella (BO).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 75 particella 35 subalterno 11 e subalterno 20 (graffati) del Comune di Molinella (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 9 aprile 2025).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 75 particella 35 subalterno 12 e subalterno 21 (graffati) del Comune di Molinella (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in

data 9 aprile 2025).

La verifica dello stato di regolarità ai fini catastali e l'eventuale aggiornamento dello stato rilevato sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

I beni immobili in oggetto fanno parte di un complesso edificato, prevalentemente atto ad ospitare attività industriali (nella fattispecie "opifici" D/1), costituito da quattro fabbricati di cui due di grandi dimensioni comprendenti capannoni ad uso laboratori artigianali e magazzini per diverse tipologie di lavorazioni. Originariamente l'intervento viene realizzato con l'intento di costituire una sorta di piccolo distretto industriale per la produzione e la lavorazione di manufatti prefabbricati in cemento armato.

Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione gravati – l'interessenza sulle parti comuni – di tutte quelle servitù che accompagnano l'insediamento di complessi industriali. Sono compresi comunioni, diritti e obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con le servitù attive e passive in quanto vi siano ed abbiano ragione legale di esistere, in particolare con quella di passaggio pedonale e per veicoli in genere, con diritto di sosta per i residenti, nonché per operazioni di carico e scarico relativamente all'area cortiliva sub. 24 (all'attualità, tra gli altri, sub.25 e sub.27, derivanti da divisione del 09/01/2018 pratica n.BO0002647 in atti dal 10/01/2018 Divisione (n.670.1/2018).

Dall'elaborato planimetrico catastale agli atti (Prot.n.BO0090112 del 05/11/2020) risulta quale parte comune il subalterno 25 – bene comune non

censibile (corte comune) ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 30 e il subalterno 29 – bene comune non censibile (ingresso e vano scale) comuni ai subb 10, 12 e 30.

VINCOLI E ONERI

VINCOLI DA LOCAZIONE – I beni immobili in oggetto, parte del complesso edificato distinto al catasto fabbricati del Comune di Molinella con la particella 35 del foglio 75, risultano interessati da vincoli da locazione ed in particolare:

- la porzione immobiliare identificata con il sub 11 (graffata al sub 20) della particella 35 del foglio 75 di suddetto comune è occupata da ditta individuale denominata B.I. di Babar Ishaq in forza di contratto di locazione con inizio in data 22/04/2013 (antecedente il pignoramento). Il conduttore risulta in stato di persistente morosità;
- la porzione immobiliare identificata con il sub 12/parte (unità legittimamente ad uso uffici) sita al piano primo con ingresso dal civico 10 della via Malvezza) della particella 35 del foglio 75 di suddetto comune è occupata, per una certa parte, da ditta individuale denominata Legmiri Service srl semplificata in forza di contratto di locazione con inizio in data 29/01/2021 (antecedente il pignoramento).

ONERI DI BONIFICA AMIANTO – Il manto di copertura del fabbricato in oggetto è costituito da lastre di eternit per il quale sussiste provvedimento ordinativo di bonifica per stato di conservazione “scadente” (Ordinanza Anno 2024 n.90 del 23/08/2024 del Comune di Molinella per il Servizio Politiche Ambientali); la società debitrice esecutata, a tal proposito, ha comunicato al Comune competente l’abbandono della presa in carico del

procedimento di bonifica per l'interessamento degli immobili da pignoramento per espropriazione (rif. Raccomandata al Comune di Molinella 26/11/2024).

ALTRI ONERI – Sussiste avviso di accertamento IMU prot.n.476/2019 del 08/02/2023 emesso dal Comune di Molinella per l'anno 2019, notificato in data 22/02/2023, per un importo di € 4.309,00, ad oggi inadempito con intimazione di riscossione coattiva con notifica di ulteriori oneri per un totale di € 5.285,03 al 30/11/2024.

OCCUPAZIONE DEI BENI – Le porzioni di fabbricato, in particolare l'edificio ad uso magazzino, e le corti di pertinenza risultano occupate da considerevoli quantità di materiali di risulta e di ingombri dei generi più diversi (da residui edilizi, arredi, componenti, oggettistica di ogni genere, eternit e altro), anche di difficile identificazione, in parte ricoverati anche sotto una tettoia in struttura metallica installata nella corte, anch'essa con copertura in eternit.

CONFINI

Beni terzi e ragioni comuni da più lati, salvi più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

“Dall'esame delle note di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna risulta che la SOCIETÀ ESECUTATA è titolare del diritto di proprietà sugli immobili infradescritti”.
[cfr. Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. del 29/10/2024 Notaio _____]

PROVENIENZA DEL BENE

1) In data anteriore al ventennio i beni oggetto della presente relazione

risultavano di piena proprietà di _____, che ne ha effettuato l'acquisto, in maggior consistenza, con atto di compravendita a rogito _____, Notaio in Molinella, in data 06/09/1995, Repertorio n.88.463, trascritto a Bologna il 08/09/1995 all'art.16337.

2) Con atto di compravendita a rogito _____, Notaio in Molinella, in data 13/05/1999, repertorio n.100.984, trascritto a Bologna il 15/05/1999 all'art.10778, _____, quale titolare dell'impresa individuale avente ditta _____, vende alla società _____, con sede in Bologna, codice fiscale _____, il diritto di piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Molinella al foglio 75, mappale 35 subb 12 et 21 – graffati. Nel quadro D della predetta nota di trascrizione, si precisa che l'acquisto viene effettuato per conto della Società _____ all'epoca con sede a Budrio (BO), quale parte utilizzatrice. È compresa l'interessenza sulle parti comuni ai sensi di legge, in particolare l'area cortiliva di cui al mappale 35 sub 22 e l'atrio di cui al mappale 35 sub 19, dello stesso foglio 75, gravata ovviamente di tutte quelle servitù che accompagnano l'insediamento di complessi artigianali.

3) Con atto di fusione a ministero _____, Notaio in Rho, in data 03/12/2002, repertorio n.154.771, trascritto a Bologna il 12/05/2003 all'art.15019, i beni di cui al precedente punto 2) vengono trasferiti da _____, alla società _____. Si precisa che né in Catasto né nei Registri Immobiliari risulta pubblicizzato alcun cambio di denominazione da _____ a _____, aventi peraltro il medesimo codice fiscale.

4) Con atto di compravendita a rogito _____, Notaio in Molinella, in data 17/07/2003, repertorio n.109.246/7.997, trascritto a Bologna il

25/07/2003 all'art.24015, _____ vende alla SOCIETÀ ESECUTATA il

diritto di piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del

Comune di Molinella al foglio 75, mappale 35 subb 11 et 20 – graffati,

con la comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) della corte distinta al

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella al foglio 75, mappale 35

sub.23. Nel quadro D della nota di trascrizione si dichiara quanto segue:

“È stata compresa nella vendita la comunione pro-quota relativamente

alle parti dell'intero fabbricato comprendente il laboratorio ad uso

artigianale, tali per legge e per destinazione, in particolare la

comunione dell'area cortiliva distinta nel Catasto dei Fabbricati del

Comune di Molinella al foglio 75 col nx 35 sub.24, non censibile,

comune ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, precisandosi che una

striscia facente parte dello stesso sub.24 si congiunge alla predetta

striscia facente parte del citato sub.20. Per la migliore individuazione

dei beni e dei citati dati catastali è stata allegata copia fotostatica in

unico insieme della planimetria depositata in catasto e dell'elaborato

planimetrico a corredo della denuncia di variazione in data 23/04/2003

prot. 129217”. Relativamente a tale nota di trascrizione si evidenzia che

nel quadro B, riguardante l'individuazione catastale dei beni oggetto di

trasferimento, il sub.11 è erroneamente descritto come “corte”.

5) Con atto di compravendita a rogito _____, Notaio in Molinella, in data

12/07/2007, repertorio n.116.612/9.520, TRASCRITTO A Bologna il

21/07/2007 all'art.25182, la società _____, ha trasferito alla SOCIETÀ

ESECUTATA la piena proprietà degli immobili di cui al precedente punto

2).

6) Con atto di permuta a rogito _____, Notaio in Bologna, in data 18/01/2018, repertorio n.3.899/2.718, trascritto a Bologna il 26/01/2018 all'art. 2704, la Società SOCIETÀ ESECUTATA cede a _____ la quota in ragione di ½ (un mezzo) delle corti distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Molinella al foglio 75, mappale 35 subb 26 et 28 (derivanti dal sub 24).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il giorno 28/10/2024 i beni in oggetto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione dei seguenti gravami:

Iscrizioni:

← Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 01/10/2007 all'art.14438 a favore di _____, con sede in Castenaso (BO), codice fiscale _____, per euro 280.000,00, a garanzia di un capitale di euro 140.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito _____, Notaio in Bologna, in data 25/09/2007, repertorio n.23.996/7.997, concesso alla SOCIETÀ ESECUTATA con sede in Molinella (BO), codice fiscale _____, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 75, mappale 35 subb 12 et 21 – graffati;

← Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 07/08/2019 all'art.7625 a favore di _____, con sede in Bologna, codice fiscale _____, per euro 100.000,00 a garanzia di un debito di euro 61.507,89, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 75, mappale 35 subb 11 et 20 – graffati, nonché foglio 75, mappale 35 subb 12 et 21 – graffati. Si precisa che tale ipoteca è stata iscritta anche su altri beni di proprietà di

_____, e di _____. Successivamente tale ipoteca è stata annotata di

restrizione in data 21/08/2023 all'art.3890 con liberazione di parte di altri

beni;¹

← Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 20/11/2019 all'art.10223 a

favore di _____, per euro 80.000,00 a garanzia di un debito di euro

39.894,59, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Bologna in data 13/11/2019 n.6042/2019, gravante gli immobili censiti al

Catasto Fabbricati al foglio 75, mappale 35 subb 11 et 20 – graffati,

nonché foglio 75, mappale 35 subb 12 e 21 – graffati. Si precisa che tale

ipoteca è stata iscritta anche su altri beni di proprietà di _____, e di _____.

Successivamente tale ipoteca è stata annotata di restrizione in data

22/08/2023 all'art.3954 con liberazione di parte di altri beni;²

Trascrizioni:

← Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna in data

28/10/2024 all'art.37170, a favore di _____, a carico della SOCIETÀ

ESECUTATA sui beni descritti nel paragrafo “IDENTIFICAZIONE

CATASTALE”, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il

Tribunale di Bologna in data 05/10/2024, Repertorio n.7450.

REGIME FISCALE

Proprietaria degli immobili pignorati è una Società, la vendita dei

beni sarà soggetta ad IVA o a imposta di registro a seconda del regime

fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni stessi.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

¹ Per le specifiche inerenti altri beni interessati dalla medesima ipoteca si fa riferimento a quanto più precisamente riportato nella Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. del 29/10/2024 Notaio _____.

² Per le specifiche inerenti altri beni interessati dalla medesima ipoteca si fa riferimento a quanto più precisamente riportato nella Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. del 29/10/2024 Notaio _____.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Molinella risulta quanto di seguito precisato.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dalla ricerca delle pratiche edilizie agli atti presso l'Archivio del

Comune di Molinella (BO), risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni

oggetto di pignoramento, è stato costruito nell'ambito di un più ampio

intervento, che ha previsto la realizzazione di quattro edifici industriali per le

lavorazioni di manufatti in cemento, su un lotto di 18.220 m² (primitiva

originaria licenza di costruzione prot.n.1763 del 18/07/1966 n.675). La

realizzazione del fabbricato summenzionato (porzione del fabbricato B del

complesso industriale via Malvezza per lavorazione manufatti vibrati) è da

riferirsi invece alla Licenza di costruzione prot.n.3970 del 21/12/1973

n.1368 (rilasciata in data 23/01/1974) quale ampliamento di fabbricato

esistente ³.

Successivamente agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.1250 prot.n.560 in data 18/03/1985 per

sistemazione interna ed esterna senza variazioni di volumi e di superfici

dei capannoni industriali;

- Autorizzazione edilizia n.283 prot.n.3371 del 28/05/1981 per interventi

di manutenzione straordinaria: sostituzione infissi e vetri, sostituzione

manufatti di lattoneria (canali di gronda, tubi discendenti, converse e

bandinelle) sistemazione portoni di accesso, sistemazione manto di

³ Le successive concessioni (variante n.4677 in data 30/09/1980 e concessione n.1230 in data 26/01/1985 prot.n.7121 per variante in diminuzione alla C.E. n.655 del 30/09/1980) seppure citate nei titoli di provenienza non hanno interessato il fabbricato in oggetto.

copertura asportato dagli eventi atmosferici e ripristino impianti;

- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione ai sensi del D.L.n.498 del 25/11/1995 prot.n.9067/95 del 17/11/1995 relativa a lavori di modifiche interne al fabbricato ad uso artigianale in via Malvezza 8/10;
- Concessione edilizia in sanatoria n.4790 prot.n.2905 in data 31/03/1995 rilasciata il 25/09/1997 per varianti prospettiche e per modifiche interne;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.2905 in data 30/10/1995;
- Concessione edilizia n.5306/1998 prot.n.1160 presentata in data 22/01/1998 rilasciata in data 11/03/1998 prot.n.7339 per lavori di frazionamento di unità immobiliari ad uso artigianale via Malvezza 8-10;
- Concessione edilizia n.5499/1999 prot.n.20157 presentata in data 31/12/1998 rilasciata in data 31/03/1999 prot.n. 4816 per l'esecuzione di lavori di variante in corso d'opera alla precedente c.e. n.5306/98 per ulteriore frazionamento via Malvezza 8/10;
- Certificato di usabilità in data 13/12/2000 prot.n. 5032/99 (domanda in data 07/04/1999 per complesso artigianale in Molinella, via Malvezza 8-10, censito al fg 75 mapp 35 subb 11-12-13-14-15-16-17-18).

A seguito di sopralluogo avvenuto in data 9 aprile 2025 si è verificata la corrispondenza dello stato di fatto rispetto allo stato legittimo che si assume nelle più recenti pratiche edilizie agli atti (C.E. n.5306/98 e C.E. n.5499/98) per le quali risulta rilasciato il Certificato di usabilità in data 13/12/2000:

- l'immobile ad uso laboratorio artigianale (uso fucina) D1 (sub 11 part.35 foglio 75) risulta NON conforme allo stato legittimo; risulta infatti un varco di collegamento con la unità immobiliare adiacente e si rilevano

installate partizioni prefabbricate a definizione di vani ad uso ufficio e altro uso (refettorio, altri servizi); lo stesso blocco servizi risulta non conforme a quanto legittimato e i vani ad uso servizi realizzati con impianto difforme;

- l'immobile ad uso magazzino D1 (sub 12 part.35 foglio 75) relativamente alla porzione in uso quale deposito risulta non conforme allo stato legittimo e la planimetria catastale allo stesso modo non conforme; risulta infatti un varco di collegamento con la unità immobiliare adiacente e si rilevano installate partizioni prefabbricate a definizione di vani ad uso ufficio difformi rispetto allo stato legittimo; la stessa struttura statica dell'immobile parrebbe difforme per essere i pilastri di appoggio (la fila in doppio) della copertura sostituiti da una trave che corre lungo tutta la dimensione longitudinale (quest'ultima verifica non è stato possibile effettuarla con precisione per la presenza di materiali anche di grandi dimensioni presenti all'interno del fabbricato che occupano l'intero volume dell'edificio);

- l'immobile ad uso magazzino D1 (sub 12 part.35 foglio 75) relativamente alla porzione in uso quale abitazione (legittimamente ad uso ufficio e ripostigli), di cui una parte in locazione ad altra ditta ed una parte in uso della società debitrice esecutata, risulta NON conforme allo stato legittimo; l'uso abitativo della porzione di immobile è NON conforme, inoltre al fine di utilizzare il bene nella modalità di due unità abitative sono state realizzate opere di modifica della pianta, con l'utilizzo di vani accessori ad uso ripostiglio della porzione aggettante sul volume del capannone, quali vani principali e all'interno delle medesime

unità d'uso sono state installate partizioni prefabbricate e pannellature anche di "fortuna" per ricavare 4 camere da letto e una cucina; risulta inoltre realizzato un secondo servizio igienico in esubero alla sagoma dell'impianto della planimetria con ampliamento della superficie utile rispetto allo stato legittimo.

Le difformità descritte sono indicativamente soggette, in via preferenziale, al ripristino dello stato dei luoghi così come da Stato Legittimo; non si esclude tuttavia, 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.

Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In relazione allo stato di fatto i beni oggetto di stima di cui alla Part. 35 Sub 12/parte (magazzino) del Foglio 75 sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (lettera d) comma 5 art. 1 Allegato 2 D.G.R. n.1385/2020 e s.m.i.) in quanto manufatti per i quali non è prevista installazione e impiego di sistemi tecnici (magazzino).

Con riferimento alla unità immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come abitazione) di cui alla Part. 35 Sub 12/parte del Foglio 75 è soggetta all'obbligo di attestazione della prestazione energetica di cui al provvedimento D.G.R. n.1385/2020 e s.m.i. (All.2 Art.1 Punto 4).

Con riferimento alla unità immobiliare ad uso laboratorio di cui alla Part. 35 Sub 11 del Foglio 75 è soggetta all'obbligo di attestazione della

prestazione energetica di cui al provvedimento D.G.R. n.1385/2020 e s.m.i.

(All.2 Art.1 Punto 4).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come anticipato in premessa i beni in oggetto sono in parte nella disponibilità della società debitrice esecutata – la unità immobiliare ad uso magazzino e una parte della unità abitativa distinte al foglio 75 mappale 35 sub.11 ed in parte sono occupati in forza di contratti di locazione, come di seguito meglio specificato:

- l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale D1 (sub 11 part.35 foglio 75) risulta concesso in locazione alla ditta individuale _____, in forza di contratto di locazione TG513L003978000 di durata anni 6 (sei) (ultimo rinnovo aprile 2025) per un corrispettivo di locazione stabilito in complessivi euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00) annue oltre accessori di legge da corrisondersi in 12 rate mensili anticipate di euro 850,00 (ottocentocinquanta/00) oltre accessori di legge. All'attualità si riferisce di una persistente morosità da parte del conduttore che alla data del 13/09/2024 risultava aver maturato un debito nei confronti della società debitrice esecutata di euro 14.634,20 (quattordicimilaseicentotrentaquattro/venti);

- la porzione di immobile ad uso abitativo posta al piano primo del civico 8/A, con ingresso autonomo dal civico 10 di via Malvezza, parte dell'unità immobiliare ad uso magazzino D1 (sub 12 part.35 foglio 75), è a sua volta interessata, per una parte, da ditta occupante, _____, in forza di contratto di locazione TG523T001841000EE di durata 6 (sei) (prossima scadenza 31/01/2027) per un corrispettivo di locazione

stabilito in complessivi euro 6.000,00 (seimila/00) annue oltre accessori di legge da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento/00) oltre accessori di legge.

Si riferisce inoltre che il fabbricato ad uso magazzino, parte del sub 12 della particella 35 foglio 75, e le corti antistanti l'intera proprietà sono interamente occupati da materiali di risulta non bene identificati, anche di grandi dimensioni, e organizzati in accatastamenti fino ad altezze importanti. Nella corte antistante il magazzino (sub 21 graffato al sub12 della particella 35 foglio 75) risulta installata una ampia tettoia in ferro non autorizzata dedita al ricovero di parte dei materiali presenti nella proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso edificato, raggiungibile dalla Strada Provinciale di Zenzalino (Budrio – Bologna), alla periferia sud-ovest del centro urbano di Molinella, fa capo ad un più ampio intervento che in origine ha previsto la realizzazione di quattro edifici a vocazione industriale per la produzione e la lavorazione di manufatti prefabbricati in cemento; nella fattispecie di interesse, i beni consistono in due porzioni di grandi dimensioni (capannoni) di edificio ad uso laboratorio artigianale (fucina) e magazzino con attestata sulla via principale (Malvezza) una palazzina di due piani ad uso abitativo e uffici.

Gli opifici sono con struttura portante prefabbricata in c.a.p., pilastri e travi di grandi dimensioni, con coperture in lastre di cemento e manto in lastre curve ondulate di eternit, con tamponamenti in bimattoni stuccati e infissi e portoni in ferro.

LA PALAZZINA UFFICI

La Palazzina di testata è con struttura in muratura portante e tamponamenti in laterizio.

L'accesso alla unità immobiliare sita nella palazzina, nonostante sia afferente all'identificativo catastale che la localizza al numero civico 8/A (accesso al magazzino), avviene dal civico 10 della via Malvezza e tramite un vano scale ad uso comune (sub 29) ad altri subalterni; si sviluppa parallelamente alla dimensione minore del capannone ad uso magazzino sul cui volume si affaccia tramite finestre interne. L'unità immobiliare, costituitasi in diverse fasi di realizzazione e di cambi d'uso – originariamente di consistenza minore e ad uso uffici – viene fatta oggetto di ampliamento all'epoca del più recente frazionamento (1998), per il quale si amplia per incorporazione di una porzione consistente ad uso ripostiglio (realizzata sul soppalco dei servizi aggettanti sul magazzino), mantenendo legittimamente la destinazione d'uso a uffici e accessori. Attualmente è stata suddivisa in due unità d'uso – abitativo in difformità alla legittima destinazione d'uso – attraverso la installazione di tramezze in cartongesso e pannellature di vario materiale (anche alluminio e vetro) al fine della realizzazione: di una unità ad uso alloggi per il personale della società conduttrice e di un'altra ad uso abitativo nella disponibilità della società debitrice eseguita con ulteriore ampliamento, in abuso e fuori sagoma, di un ulteriore bagno. L'unità immobiliare versa in condizioni di stato di manutenzione fortemente compromesso, con lesioni a diversi complementi edilizi, porte interne in stato di completo degrado, le stesse tramezze e pannellature di individuazione dei vani ad uso camera sono in stato di conservazione deteriorato e con rotture, risultano inoltre numerosi interventi

di ripristino improvvisati con materiali di risulta e in totale assenza di realizzazione a regola d'arte. I pavimenti sono in piastrelline rettangolari color grigio e/o in piastrelle sale-pepe quadrate, i muri sono con finitura in intonaco civile tinteggiato in vari colori, anche sgargianti, i serramenti esterni sono in legno verniciato e necessitano di completo ripristino, con vetrate semplici e anche con rotture; gli oscuramenti sono del tipo avvolgibile a rullo (tapparelle). Sono inoltre presenti in consistente numero ed estensione scrostamenti dell'intonaco, esiti da aggressione da umidità e installazioni impiantistiche anche esterne e improvvisate. Le finestre che affacciano sul magazzino sono in ferro con vetro semplice satinato. Risultano anche difformi i lucernari realizzati nel soffitto della porzione immobiliare con affaccio sul magazzino. I bagni sono in stato di conservazione deteriorato con apparecchiature anche in abbandono di manutenzione. L'unità immobiliare necessita di sanatoria edilizia e di completa ristrutturazione e ripristino/cambio di destinazione d'uso.

Risultano installati dispositivi per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria senza le dovute certificazioni ed in dubbio stato di funzionamento. Sono inoltre presenti i termosifoni a piastra in ghisa o in acciaio (termoarredo nel bagno), o ancora del tipo ventilconvettori.

La porzione in locazione alla ditta _____ utilizza i diversi vani per uso abitativo (sono presenti le idonee installazioni, anche se in stato deteriorato, per esempio la cucina) ed il contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo cita il corredo di una attestato di prestazione energetica di una altra unità immobiliare sita in altra località.

I CAPANNONI

L'edificio che accoglie i "capannoni", costituito da due campate

sormontate da copertura curva a travi collegate con tiranti metallici e

tamponamenti dello spazio di interasse in tavelloni a vista tinteggiati con

manto in lastre ondulate di eternit, è utilizzato in parte come magazzino dalla

società debitrice eseguita e risulta di difficile valutazione quanto allo stato

di "salute" per la presenza di materiali sia ammassati e impilati, sia riposti in

scaffalature metalliche di grandi dimensioni, e in parte in uso ad una ditta

artigianale di lavorazione del ferro; presenta facciate costituite da paramento

in muratura non portante intonacata e non, la copertura curvilinea presenta

asole a guisa di lucernari che presidiano tutta la dimensione longitudinale in

doppia fila a metà delle semi campate. Le aperture finestrate verticali di

grandi dimensioni sono in ferro zincato con vetro semplice ed in parte

apribili; sulla parete perimetrale ovest le aperture risultano equipaggiate con

grate antintrusione e protette all'interno con "veneziane" frangi-sole; i

portoni principali di accesso sulle corti pertinenziali sono in ferro smaltato

con funzionamento a scorrimento manuale. La pavimentazione è in cemento

battuto, i servizi igienici di entrambe le strutture (magazzino e laboratorio)

sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica in stato di conservazione

deteriorato e necessitano di completo rifacimento.

L'impianto elettrico si sviluppa fuori traccia; non è presente impianto

di riscaldamento.

L'impianto idrico (servizi) presenta in parte tubature esterne

Sono presenti installazioni esterne di uso per l'attività industriale e/o

laboratoriale (per esempio mensole ad uso gru) ad installazione non

facilmente rimovibile e inerenti l'uso dei fabbricati.

Come già segnalato sono state realizzate aree interne di uso diversificato mediante l'impiego di pannellature o profilati prefabbricati che occupano, nel laboratorio circa metà della superficie ed inglobano i servizi originariamente indicati negli elaborati dello stato legittimo, e nel magazzino alcune zone con volumi di minore dimensione. Sono tutte strutture deteriorate e con lesioni ed in stato di conservazione compromesso e da rimuovere a totale cura e spese dell'aggiudicatario con il ripristino dello stato di allestimento originario e legittimo.

Gli edifici, tra loro comunicanti attraverso una ampia apertura a meta del muro divisorio longitudinale necessitano di completa manutenzione ordinaria e di parziale ristrutturazione relativamente anche agli impianti e alle dotazioni.

I dispositivi rinvenuti per la climatizzazione non risultano in stato di possibile utilizzo.

L'esterno è costituito dalle corti pertinenziali antistanti gli accessi ai capannoni che risultano utilizzate in comune dai due diversi utilizzatori (personale fucina e società debitrice esecutata) alle quali si giunge attraverso una ulteriore corte comune a tutti i laboratori e depositi del complesso edificato (subb 10-11-12-13-14-15-16-17-18-30).

Come già rappresentato le corti sono "invase" da materiali di risulta, arredi, e generi di ogni natura e derivazione che vengono via via accatastati ed ammassati in maniera invasiva, oltre ad essere in parte ricoverati sotto una tettoia realizzata sul lato est della corte antistante il magazzino (non autorizzata).

Tale volume di masserizie costituisce sicuramente un tema di interesse ai fini della commerciabilità del bene per l'onere ingente che costituisce la rimozione di tutti i materiali presenti sia all'esterno sia all'interno dei fabbricati, oltre alla rimozione della tettoia.

In estrema sintesi:

- in generale il fabbricato in oggetto, per quanto riguarda la struttura, ha uno stato manutentivo carente, con un grado di finitura standard per la propria destinazione ma in stato di trascuratezza manutentiva; valutazione estesa anche alla copertura in eternit (copertura capannoni e copertura tettoia esterna) per la quale è stato espresso il giudizio di stato "carente" e che necessitano di bonifica e di sostituzione della copertura;
- funzionalità rispetto alla destinazione specifica: standard; scarsa per i servizi;
- convertibilità per eventuali diverse destinazioni: limitata alle funzioni artigianali/industriali;
- appetibilità complessiva: molto scarsa anche per i limiti dell'accesso carrabile, ma anche per l'onere importante di rimozione e smaltimento di quanto in ingombro che genera un deterrente psicologico, oltre che logistico.

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

Per gli immobili ad uso artigianale-industriale, trattandosi di unità catastali a destinazione speciale per la quale non trova applicazione il 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”, la superficie commerciale è

stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria ed opportunamente ragguagliate quelle dei locali accessori sebbene a servizio diretto di quelli principali.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Le area cortilive comuni si ritengono ricomprese nella valutazione della consistenza dei fabbricati.

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.
Sub 12 Parte magazzino D1	530	100%	530
Sub 12 Parte utilizzo abitativo D1	122	100%	122
Sub 12 Ripostiglio	46	50%	23
Sub 11 Laboratorio fabbro D1	480	100%	480
Totale superficie commerciale ragguagliata		circa m² 1155	

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque

indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità

immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzione di fabbricati ad uso artigianale/industriale D1 (opifici), siti in Comune di Molinella, al numero 8-8/A della via Malvezza.

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 immobilariisti (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati in:

- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024-Semestre 2 che, per la provincia di Bologna, Comune di Molinella, Capoluogo, destinazione produttiva, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	Normale	350	450

- RISORSE IMMOBILIARI – CAPANNONI IN VENDITA

Capannone in vendita in via Malvezza, Molinella, uso produttivo, da ristrutturare in parte, 4400 m² circa, € 960.000 (€ 220/m²);

Capannone in vendita in Corso Mazzini, Molinella, uso produttivo,

buone condizioni, 2964 m² circa, € 689.000 (€ 232/m²).

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento alla valutazione degli oneri occorrenti:

- per la rimessa in pristino ai fini della legittimità del bene: da quantificare sulla base di preventiva istruttoria presso l'ufficio tecnico di competenza;
- per la regolarizzazione tramite eventuali opportune sanatorie: da quantificare sulla base di preventiva istruttoria presso l'ufficio tecnico di competenza;
- per la bonifica di circa 1.200 metri quadrati di copertura di amianto comprensiva dei costi di sicurezza in senso ampio (cantiere, addetti e ambiente): si ritiene congrua una valutazione dei costi commisurata a circa € 120,00 al metro quadrato (da verificare più specificatamente l'estensione dell'oggetto e lo stato di conservazione tramite ispezione sul posto);
- per la rimozione delle superfetazioni presenti nell'area cortiliva e all'interno degli immobili: si ritiene congrua una valutazione dei costi commisurata a circa € 60-70.00,00, da quantificare più nello specifico previa valutazione da parte di soggetti competenti.

Il tutto a totale carico e spese dell'aggiudicatario, salvo diverse disposizione del G.E. soprattutto in riferimento alle tempistiche di intervento

di bonifica dell'amianto come nelle disposizioni coatte di merito (in fase di verifica).

Tenuto conto inoltre delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, 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 che segue:

immobile di cui al sub 11 mq 480 x €/mq 180,00 = € 86.400,00

immobile di cui al sub 12 mq 675 x €/mq 180,00 = € 121.500,00

ed indicare il più probabile valore commerciale complessivo 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 € 207.900,00
(euro duecentosettemilanovecento/00)

VALORE DELL'INTERO BENE € 166.000,00
abbattuto di circa il 20% per procedura esecutiva e arrotondato
(euro centosessantaseimila/00)

Si rimarca che la stima è sempre a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative ponderali rispetto a tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di

calcolo o di arrotondamento della consistenza non alterano lo stato giudiziale del bene.

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

Bologna 13 maggio 2025

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

NOTA INTEGRATIVA

Si riferisce che ai fini della liberazione degli immobili e dello smaltimento dei materiali ivi presenti, a seguito di preventivo analitico di spesa prodotto da ditta specializzata con la indicazione del valore di € 88.700,00 (oltre I.V.A.), che si aggiungono agli oneri già in parte definiti di bonifica e smaltimento dell'amianto presente, in sede di udienza del 25/09/2025 il prezzo base d'asta è stato fissato in € 100.000,00 (decurtazione per incidenza spese smaltimento e bonifica)

Si avrà pertanto:

VALORE DELL'INTERO BENE a base d'asta € 100.000,00
ridotto per incidenza oneri fruibilità immobile

Bologna 2 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)