

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

* * *

N. 110/2024

PREMESSA

R.G. ESEC.

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

Udienza 03/03/2025

Ore 10:15

• DATI DI PIGNORAMENTO

• CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Via Podgora nn.9 e 29
Molinella (BO)
Fgl. 78 Map. 776 Sub. 2 (abitazione)
Fgl. 78 Map. 776 Sub. 3 (negozio)
Fgl. 78 Map. 776 Sub. 8 (cortile)

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'

• CONFINI

• PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

• PROVENIENZA DEL BENE

• ATTI PREGIUDIZIEVOLI

• REGIME FISCALE

• INDAGINE AMMINISTRATIVA

• SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

• DESCRIZIONE DEL BENE

• CONFORMITA' IMPIANTI

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• CONSISTENZA COMMERCIALE

• STIMA DEI BENI

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Bologna del

21/04/2024 n. -----, trascritto in data **24/05/2024**, al N. -----, a favore di -----.

Proprietà per 1/2 ----- e proprietà per 1/2 ----- (fatta salva la necessità di ripristinare la continuità delle trascrizioni):

N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO) – **Foglio 78**

- **Mapp. 776 sub. 2**, Cat. A/2, Via Podgora n. 9 (ma 29!), p. T-1, Vani 7,5
- **Mapp. 776 sub. 3**, Cat. D/8, Via Podgora n. 29
- **Mapp. 776 sub. 8**, B.C.N.C. ai sub 2 e 3, Via Podgora n. 29,

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Molinella (BO), Via Podgora nn. 9 e 29 – Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da (A) appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano T -1 con ingresso privato su corte comune e composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un corridoio, due balconi per una superficie commerciale di circa mq. 145, oltre a cantina e vano per centrale termica di circa mq. 18 commerciali e (B) una unità ad uso commerciale (supermarket alimentare) con annessi vani ad uso ufficio, mensa spogliatoi e tre servizi igienici, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 672 per l'area di vendita del negozio e mq. 110 per i servizi annessi alla vendita e (C) area cortiliva BCNC di circa mq. 1400 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO) beni intestati a:

1- ----- – Proprietà per 1/2

2- ----- – Proprietà per 1/2

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
78	776	2	Via Podgora n. 9 Piani T – 1	-	A/2	1	7,5 vani	832,79
78	776	3	Via Podgora n. 29 Piano T	-	D/8	-	-	4121,33
78	776	8	Via Podgora n. 29 Piano T		B.C.			
					N.C.			

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI**

I dati catastali e di pignoramento corrispondono a meno del numero civico che è indicato catastalmente 9 ma in realtà 29

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto, con tutti gli obblighi e dichiarazioni previsti nei rogiti precedenti

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato che l'appartamento è libero da contratti di locazione e nella disponibilità degli esecutati, mentre l'unità ad uso laboratorio/negozio risulta occupata da una società operante nel settore alimentare che occupa gli spazi senza regolare contratto di affitto. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

Si rileva che l'unità immobiliare distinta all'attualità con il Sub. 3 (laboratorio/negozio) risulta direttamente collegata in più punti con l'adiacente unità immobiliare Sub. 14 (non oggetto della presente esecuzione

immobiliare) e che un quadro elettrico a servizio dell'impianto elettrico del sub. 3 è posizionato all'interno del sub. 14.

I varchi di collegamento fra le due unità immobiliari e il ripristino della autonomia funzionale elettrica saranno da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFINI

In confine pubblica via, sub 14 e 9, salvo altri.

PROPRIETÀ

----- – Proprietà per 1/2

----- – Proprietà per 1/2

PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare risulta essere di piena proprietà di ----- proprietà per 1/2 ----- proprietà per 1/2 in forza di successione.

Più precisamente i beni, all'epoca già distinti al Catasto Fabbricati di Molinella con i dati catastali sopra riportati, risultavano appartenere in piena ed esclusiva proprietà al signor -----, nato a Scandicci il giorno 14 giugno 1960, in forza di successione legittima al padre signor -----, nato a Scandicci il giorno 24 settembre 1927, come da dichiarazione di successione n. -----, trascritta a Bologna il 19 marzo 1988, all'art. ----- e successiva divisione per atto a ministero notaio ----- in data 22 febbraio 1988, rep. n. ----- trascritto a Bologna il 17 marzo 1988, all'art. -----;

che in data 15 agosto 1996 è deceduto il signor -----, lasciando a sé eredi per legge la madre -----, nata a Firenze il giorno 4 aprile 1927 ed il fratello -----, nato a Scandicci il giorno 23 giugno 1951, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, come risulta dalla dichiarazione di successione in data 14 settembre

1998, n. -----, trascritta a Bologna il 21 agosto 2000, all'art. -----;

che non risultano trascritti atti di accettazione espressa o tacita dell'eredità del

signor -----;

che in data 5 ottobre 2020 è deceduta la signora -----, lasciando a sé unico

erede per legge, nella sua quota di 1/2 dei beni in oggetto, per rappresentazione

(a seguito della rinuncia all'eredità da parte del signor -----, in forza di atto a

ministero notaio ----- in data 12 dicembre 2020, rep. -----), il nipote in linea

retta signor -----, nato a Firenze il giorno 10 maggio 1976, il tutto come risulta

dalla dichiarazione di successione n. -----, in data 22 dicembre 2023, trascritta

a Bologna il 28 dicembre 2023, all'art. -----3;

che non risultano trascritti atti di accettazione espressa o tacita dell'eredità

della signora -----;

che non risultano successive variazioni catastali o atti di trasferimento.

Pertanto le consistenze immobiliari in oggetto risultano appartenere in piena

ed esclusiva proprietà, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, ai signori ----- e

-----, fatta salva la necessità di ripristinare la continuità delle trascrizioni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

documentazione ipocatastale allegata:

- **iscrizione ipoteca volontaria** art. n. ----- del 13/12/2007 a favore ----

- (anteriore al pignoramento) contro ----- e -----

- **iscrizione ipoteca del concessionario della riscossione** art. n. -----

del 31/08/2022, a favore ----- (anteriore al pignoramento) contro il solo

-----.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Bologna del 21/04/2024 n. -----, trascritto in data **24/05/2024**, al N. -----, a favore di -----.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Molinella risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione prot. n. 3194 del 20/11/1971 rilasciata il 22/11/1971 (Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale)
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 3194 del 31/10/1973
- Licenza di costruzione prot. n. 3957 del 20/12/1973 rilasciata il 23/01/1974 (variante in corso d'opera alla Licenza n. 3194)
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. del 08/09/1975
- Concessione edilizia n. 2074 prot. 6028 del 03/12/1988 rilasciata il 04/01/1989 (ampliamento del fabbricato che non interessa le unità in esame)
- Concessione edilizia n. 5517 prot. 15276 del 08/10/1999 rilasciata il 13/04/1999 (ristrutturazione negozio)
- Denuncia Inizio Attività n. 830 P.G. 21946 del 28/12/2000
- Certificato di usabilità prot. 2241/01-23163/01 prot.ufficio tecnico n. 85 del 03/01/2002 relativo ai subalterni 3 e 14

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono

riscontrate difformità, e precisamente:

Per il sub 3 uso negozio è stato realizzato senza autorizzazione un tramezzo nel locale “ingresso” della parte uffici, aperta una porta di comunicazione fra due uffici ed aperta inoltre una ulteriore porta di comunicazione nel negozio con il sub 14 (non pertinente la presente esecuzione immobiliare).

Per il sub 2 uso residenziale la porzione di ingresso al piano terra vede invertiti senza autorizzazione i locali “cantina” e “centrale termica” rispetto a quanto autorizzato, con lievi differenze nella disposizione delle porte e delle aperture esterne, mentre al piano primo non risulta autorizzata la parete divisoria del cucinotto e la porta di comunicazione soggiorno e corridoio.

Sarà comunque possibile ripristinare lo stato autorizzato oppure procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all’attualità in circa € 1.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell’onere per il ripristino della conformità edilizia.

I varchi di comunicazione con il sub 14 (non pertinente l’esecuzione) andranno chiusi con spese a carico dell’aggiudicatario.

L’aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell’onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l’appartamento è nella disponibilità degli esecutati Sig.ri ----- e -

---- mentre l'unità ad uso laboratorio/negozio risulta occupata da una società operante nel settore alimentare che occupa gli spazi senza regolare contratto di affitto. *Ai fini della presente stima i beni saranno considerati liberi al decreto di trasferimento.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è inserito nella estrema periferia del centro abitato di Molinella, al limite tra la zona residenziale e la zona agricola. L'edificio è posto a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria, a 1,3 km dalla SP6 e 1,1 km dalla SP29.

Il lotto è di forma regolare e pianeggiante, facilmente accessibile da ampio passo carraio posto sulla via Podgora.

I beni oggetto di stima sono costituiti da fabbricati edificati in data successiva al 1° settembre 1967. Il corpo uffici/abitazione è di due piani fuori terra con copertura piana, esternamente intonacato, tinteggiato, mentre il negozio è costituito da un capannone con copertura a shed. L'edificio si presenta esternamente ed internamente in modeste condizioni di manutenzione. Ad entrambe le unità immobiliari si accede tramite cortile comune avente un ampio accesso carrabile e un ingresso pedonale. Il cortile è in parte asfaltato e in parte adibito a giardino privato, la delimitazione verso la strada è formata da un basso parapetto in muratura intonacata, sormontata da una rete metallica, l'ingresso carrabile è chiuso da una cancellata scorrevole, mentre l'ingresso pedonale è chiuso da una porta a cancello in metallo.

ABITAZIONE

All'abitazione si accede tramite ingresso indipendente sul cortile comune attraverso una porta in metallo e vetro, da cui si entra in un vano scale

indipendente che disimpegna anche una piccola cantina. Dal vano scala si

accede all'appartamento composto da:

- Cucina
- Soggiorno
- Corridoio
- Due bagni dotati di wc, bidet, lavandino, uno solo dotato di vasca
- Tre camere
- Due balconi

I locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di mt. 3,00 circa. Le finestre sono in legno - con vetro semplice e provviste di avvolgibili in legno.

Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento è comune ai due sub stimati e l'acqua calda fornita da boiler elettrico. I corpi scaldanti sono termosifoni in alluminio. Le finiture e lo stato di manutenzione sono modesti e l'impiantistica meccanica (riscaldamento, idro-sanitario) ed elettrica obsoleta e non a norma.

Sono presenti al piano terreno tracce di umidità di risalita e al piano superiore tracce di infiltrazioni pregresse.

NEGOZIO

Al negozio si accede da ampio portone sul cortile comune, oltre che da una porta nella zona servizi, anch'essa con accesso dal cortile.

L'unità comprende i seguenti vani:

- Locale di vendita
- Zona uffici/servizi composta da

- Spogliatoio con bagno e antibagno

- Due bagni dotati di wc e lavandino

- Un ripostiglio

- Due uffici

I locali uffici/servizi locali hanno un'altezza interna di mt.2,80 circa e sono pavimentati con piastrelle in gres rosso, mentre l'area di vendita è pavimentata con piastrelle ceramiche chiare. I bagni hanno rivestimenti in ceramica.

L'area di vendita, con copertura shed, è controsoffittata a mt.4,80. Le finestre nei locali accessori sono in legno - con vetro semplice e provviste di avvolgibili in legno mentre gli infissi del locale di vendita sono in alluminio.

Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento è in parte fornito dalla caldaia comune all'appartamento - zona uffici/servizi - ed in parte, per la zona vendita, da pompe di calore che forniscono anche il raffrescamento. La produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico. Le finiture e lo stato di manutenzione sono molto modesti e l'impiantistica vetusta.

La proprietà informa inoltre che la copertura è costituita da lastre di amianto solo parzialmente bonificate molti anni fa ed in cattivo stato manutentivo.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi 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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'**APPARTAMENTO** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27/01/2025, codice identificativo n. 07639-656877-2025, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 27/01/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

Il **NEGOZIO** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27/01/2025, codice identificativo n. 07639-656886-2025, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 27/01/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Piena proprietà

Superficie commerciale	mq. 672
Uffici e servizi annessi al commerciale	mq. 110
Abitazione (P.T-1)	mq. 145

Cantina e Centrale Termica	mq. 18
----------------------------	--------

SUPERFICIE LORDA TOTALE	mq. 945
-------------------------	---------

Area Cortiliva	mq. 1.400 circa
----------------	-----------------

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

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

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, il sottoscritto ritiene di poter 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 di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

In caso di vendita forzosa del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la

mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-

edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare

l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei

Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori

immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024, visti i risultati delle

aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti

gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Superficie comm. e servizi annessi mq. 782 x 400 € 312.800,00

Abitazione e annessi ragguagliata mq. 150x €/mq 700 € 105.000,00

Area Cortiliva mq. 1.400 circa x € 20/mq € 28.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO LOTTO € 445.800,00*

VALORE COMM. INTERO A BASE D'ASTA (-20%) € 356.000,00*

(trecentocinquantaseimilaeuro)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello

stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo

dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato

puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da

considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti

sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore

complessivo di stima indicato”.

* * *

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

Bologna, 31 gennaio 2025

IL C.T.U.

Allegati:

- Visure catastali del N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO)
- Planimetrie catastali del N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO)
- Raccolta fotografie
- Ultimo precedente edilizio (Copia)
- N 2 Attestato Prestazione Energetico A.P.E. (originale)