

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 80/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.10.2025

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 12:00

09/06/2025, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 11/06/2025 gli conferiva

l'incarico di CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con gli uffici tecnici del Comune di

Molinella (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI



○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ STATO DI OCCUPAZIONE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 utilizzare il 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/03/2025

all'art. 10526 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, dei
beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (BO)

○ Foglio 165 Mappale 326 Sub 5 graffato al Sub 6 e al Sub 15 Nat. A3
– Abitazione di tipo economico, Fraz. San Pietro Capofiume Via
Severino Ferrari n.141.

○ Foglio 165 Mappale 326 Sub 13 Nat. C7 – Tettoie chiuse o aperte,
Fraz. San Pietro Capofiume Via Severino Ferrari n.141.

○ Foglio 165 Mappale 326 Sub 7 Nat. C6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Fraz. San Pietro Capofiume Via Severino Ferrari n.141.

○ Foglio 165 Mappale 326 Sub 8 Nat. C6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Fraz. San Pietro Capofiume Via Severino Ferrari n.141.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento, che si sviluppa
su due piani collegati da scala interna legittimamente costituito al piano terra
da pranzo, soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, due bagni e al primo
piano da sei camere, corridoio, bagno e balcone, di superficie complessiva
193 m² ca, e da un lastrico solare di 33 m² cat con annesso ripostiglio di 2,35
m²; cantina di 17 m², due corti pertinenziali esclusive di complessivi 31 m²
ca, oltre a due autorimesse di 13 m² cat ciascuna; beni siti in Comune di
Molinella, Fraz. San Pietro Capofiume Via Severino Ferrari 141.



Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il certificato di abitabilità in sanatoria non tiene conto degli interventi di manutenzione straordinaria successivi.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella:

- Foglio 165 Mappale 326 Sub 15 graffato ai Subb. 5 e 6, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 11 vani, Sup. Cat. Tot. 207 m², Escluse aree scoperte 202 m², Rendita € 823,75, Via Severino Ferrari n. 141, Piano T-1.

- Foglio 165 Mappale 326 Sub 7, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 13 m², Rendita € 50,35, Via Severino Ferrari, Piano T.

- Foglio 165 Mappale 326 Sub 8, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 13 m², Rendita € 50,35, Via Severino Ferrari, Piano T.

- Foglio 165 Mappale 326 Sub 13, Cat. C/7, Classe U, Cons. 33 m², Via Severino Ferrari, Piano 1.

Si rileva che nell'elaborato planimetrico Prot. Bo0047492 del 14/05/2021 l'appartamento risulta identificato con il Sub. 6, mentre nella planimetria catastale Prot. Bo0010450 del 20/01/2006 è identificato con il Sub. 5; il subalterno 5 nell'elaborato planimetrico sopra indicato identifica la corte esclusiva del Sub. 6.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni; è compresa la proporzionale comproprietà condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge, destinazione o



titolo ed in particolare della corte condominiale (foglio 165 mappale 326 sub.3 et 164 sub. 1).

Servitù attive e passive: nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con tutte le inerenti azioni e ragioni, comunioni e pertinenze, infissi e impianti, servitù se e come esistenti o conseguenti lo stato di condominio.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

L'immobile non è parte di condominio costituito.

CONFINI

Confini: parti comuni, mura perimetrali dell'edificio, salvi altri e come meglio in fatto.

PERTINENZA

Gli esecutati sono titolari del diritto di piena proprietà ripsettivamente per 3/10 e per 7/10.

PROVENIENZA DEI BENI

Scrittura privata di compravendita autenticata in data 26 maggio 2005 Rep. 330353/19700, trascritto a Bologna il 14 giugno 2005 al n. 20944.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita gli esecutati hanno dichiarato di non essere coniugati.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 31/03/2025, allegata agli atti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:



- Ipoteca volontaria n. 13631 del 27/11/2008; derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 27 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito del 13/11/2008 rep. 341743/23140.

NB: Si precisa che nella sopra riportata iscrizione gli immobili sono stati erroneamente indicati per i diritti di 1/2 ciascuno in favore degli esecutati e non per i loro reali rispettivi diritti di 3/10 e 7/10.

Trascrizioni:

- Pignoramento Immobiliare n. 10526 del 27/03/2025, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Bologna, in data 07/03/2025 rep. 1206.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67, per la porzione di fabbricato ad uso abitativo e successiva al 01.09.67 per la porzione ad uso autorimesse**, agli atti del Comune di Molinella (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Presso l'archivio del Comune non è reperibile il titolo edilizio che legittima la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento.
- Licenza di costruzione n. 494 rilasciata in data 19/02/1972 per costruire un fabbricato ad uso deposito kerosene e garage.
- Concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio



n. 4687 Prot. 4817/86 rilasciata in data 24/04/1995 a seguito di domanda

in data 28/06/1986 prot. N. 4817.

○ Certificato di abitabilità in sanatoria, di cui alla Concessione n. 4687 del 22/06/95, rilasciato in data 17/07/1996.

○ Denuncia Inizio Attività n. 1280 per costruzione recinzione Prot. 22538 del 05/12/2002.

○ Denuncia Inizio Attività in variante n. 1543 per costruzione recinzione Prot. 1795 del 29/01/2004.

○ Denuncia Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria n. 1973 Prot. 22607 del 01/12/2005.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha evidenziato, difformità assimilabili a opere interne di manutenzione straordinaria.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

Il certificato di abitabilità in sanatoria non tiene conto degli interventi di manutenzione straordinaria successivi.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in



data 23/07/2025 codice identificativo 06901-721154-2025 valevole fino al 23/07/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati senza titolo opponibile da una famiglia con figlio minore.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura.

L'edificio è composto da due piani fuori terra.

La copertura è a falde, struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.

La finitura esterna è ad intonaco tintecciato.

Attualmente l'appartamento è composto al piano terra da pranzo, soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, due bagni e al primo piano da sei camere, corridoio, bagno e balcone e da un lastrico solare con annesso ripostiglio.

- o Pareti intonacate e tintecciate
- o Pavimenti in ceramica, laminato o legno
- o Porta di accesso in alluminio vetrata
- o Porte interne in legno.
- o Serramenti in legno con vetro semplice e zanzariera; le finestre su strada hanno il doppio infisso in alluminio con vetro semplice.
- o Tapparelle in pvc
- o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata
- o Impianto elettrico sottotraccia.



o Impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia a gas posta nel ripostiglio a piano terra.

o Il soggiorno e due camere da letto hanno l'impianto di raffrescamento con split e macchine esterne poste rispettivamente in facciata, sul balcone e sul lastrico solare.

Il grado delle finiture è scadente

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Sono presente evidenti tracce di umidità di risalita nei muri esterni.

Sono visibili ampie zone con muffe nelle pareti interne.

Vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Sono presenti lesioni causate presumibilmente dal sisma. Da verifica fatta presso gli uffici comunali circa l'esistenza di ordinanze relative all'immobile in oggetto è prevenuta risposta con mail del 22/07/2025 che recita: " *ho verificato le richieste di sopralluogo e le schede Aedes relative al sisma 2012, a cui sarebbero potute seguire le ordinanze. Nulla da rilevare rispetto al civico in oggetto.*"

La cantina ha finiture ordinarie in pessimo stato e presenta lesioni alle pareti e tracce di umidità.

Le due corti sono entrambe pavimentate, l'una è su strada e costituisce l'accesso all'appartamento, l'altra è interna ed ha accesso da una porta posta all'inizio della scala.

Le due autorimesse hanno finiture ordinarie e sono in pessimo stato; la parete di fondo presenta lesioni presumibilmente causate dal sisma; hanno portoni basculanti in lamiera.

Il manto di copertura del ripostiglio al primo piano è in lastre



ondulate di fibrocemento e con ogni probabilità si ritiene che le lastre possano essere in fibre d'amianto. Per motivi di sicurezza anche all'esterno degli ambienti di lavoro, in caso fosse verificato che le lastre siano in fibre d'amianto, si prevede che dovrà essere predisposto un intervento di sigillatura o di sostituzione e smaltimento a discariche autorizzate.

Il muro di confine del lastrico solare ha subito danni dal sisma e in parte è stato ricostruito.

L'edificio in confine è crollante.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;



- per il 50% la superficie 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;

- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.

- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della

stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro

quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la

consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	191	1,00	191
Balcone	7	0,30	2
Lastrico	25	0,30	7
Lastrico	8	0,1	0
Ripostiglio	2,3	0,25	0
Cantina	17	0,25	4
Corte	24	0,10	2
Corte	7	0,10	0
<u>Totale Sup. Comm.</u>			206
Autorimessa Sub. 7			13
Autorimessa Sub. 8			13

STIMA DEI BENI



	Porzione di fabbricato costituita da un appartamento, che si sviluppa	
	su due piani collegati da scala interna legittimamente costituito al piano terra	
	da pranzo, soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, due bagni e al primo	
	piano da sei camere corridoio, bagno e balcone, di superficie complessiva	
	193 m ² ca, e da un lastrico solare di 33 m ² cat con annesso ripostiglio di 2,35	
	m ² ; cantina di 17 m ² , due corti pertinenziali esclusive di complessivi 31 m ²	
	ca, oltre a due autorimesse di 13 m ² cat ciascuna; beni siti in Comune di	
	Molinella, Fraz. San Pietro Capofiume Via Severino Ferrari 141.	
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della	
	destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle	
	seguenti banche dati immobiliari:	
	<i>Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate</i> - Valori	
	referiti al secondo semestre del 2024 – Comune di Molinella – ZONA	
	Suburbana/FRAZIONE DI SAN PIETRO CAPOFIUME	
	Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: minimo	
	€/m ² 750,00 massimo €/m ² 1.050,00;	
	<i>Osservatorio Immobiliare</i> - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune	
	di Molinella/ Frazione Di San Pietro Capofiume	
	Valore medio case semindipendenti: €/m ² 1.000,00	
	<i>Borsa Immobiliare</i> - valori riferiti a luglio 2025 – Comune di Molinella	
	Zona Frazione Di San Pietro Capofiume	
	Abitazioni in stabili di seconda fascia: minimo €/m ² 956,00 medio	
	€/m ² 1.189,00 massimo €/m ² 1.421,00.	
	Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore,	
	appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari minimi espressi	



dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche

ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle

condizioni di manutenzione, dello stato di occupazione, si ritiene di poter

indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento

pari a 600 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento, balcone, lastrico, cantina e corti,

m² 206 x 600,00 €/ m² = Euro 123.600,00

(Euro centoventitremilaseicento/00)

Autorimessa Sub. 7 Euro 4.000,00

(Euro quattromila/00)

Autorimessa Sub. 8 Euro 4.000,00

(Euro quattromila/00)

Totale Euro 131.600,00

(Euro centotrentunomilaseicento/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di

vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e

quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita

superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si

provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 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

Bologna, 25 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie

