

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	n. 69/2023 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	LOTTO UNICO
	* * *	
	➤ Dati pignoramento	
	Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 69/2023 promossa dalla -	
	, quale mandataria di -,sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per	
	espropriazione gli immobili di piena proprietà pro quota delle sig.re	
	esecutate rappresentati da porzione di bifamiliare costituita da garage e	
	magazzino al piano terra e appartamento al piano primo e secondo oltre a	
	corte esclusiva, il tutto posto in Comune di Molinella (Bo).	
	<u>Vista la natura dei beni e l'andamento del mercato, si procede alla</u>	
	<u>valutazione del bene come unico lotto.</u>	
	Via Anna Frank 16 – Molinella (BO)	
	<u>foglio 77,</u>	
	particella 61 sub 4 (garage);	
	particella 61 sub 6 (magazzino)	
	particella 61 sub 8 (appartamento)	
	particella 61 sub 2 bene comune non censibile ai sub 4-6-8 (corte esclusiva)	
	* * *	
	➤ Consistenza e ubicazione degli immobili	
	Trattasi di un lotto inserito nella zona industriale di Molinella, la distanza	
	rispetto al centro città è di circa 2 km. Il Comune di Molinella dista 40 km	
	dalla città metropolitana di Bologna, ma risulta ben collegata dal servizio	
	Pag.1 di 13	

ferroviario.

I beni oggetto di perizia fanno parte di una bifamigliare, il terreno su cui insiste l'edificio è diviso a metà da recinzione metallica.

La **corte**, censita come bene comune non censibile (sub 2), ha una consistenza di circa **380 mq**. Il **garage** posto al piano terra ha una superficie utile di **28,75 mq**, **magazzino** costa di circa **83,55 mq**. Al piano superiore si sviluppa l'**appartamento** con un piano primo di **112,30 mq** di Superficie Lorda oltre una loggia di **4,92 mq** e un ballatoio di **5,75 mq**. Il piano secondo ha una superficie di circa 85,85 mq considerando l'area avente altezza compresa tra 1,80 m e il colmo pari a 3,25. **Il sottotetto dalle pratiche edilizie reperite presso la PA, non risulta tutto utilizzabile e pertanto la zona legittima all'uso è di 41,05 mq**

➤ **Identificazione catastale**

Visure del 04/10/2023 - **Catasto Fabbricati**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	MICR O ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
1		77	61	4			C/6	3	25 mq	Euro 113,62	VARIAZIONE del 09/11/2015
2		77	61	6			C/2	3	71 mq	Euro 381,35	VARIAZIONE del 09/11/2015
2		77	61	8			A/7	2	6,5 vani	Euro 889,60	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**. Si evidenziano alcune criticità catastali:

- Sub 4 e sub 6 le consistenze indicate non corrispondono allo stato

	- che il contatore dell'acqua dell'unità attigua (via Anna Frank 20), non	
	oggetto di causa, è collocato all'interno di un pozzetto sito nell'area	
	cortiliva oggetto di causa, anche tale servitù non risulta riportata in	
	alcun atto di provenienza.	
	➤ Altri vincoli e oneri	
	In relazione all'immobile oggetto di perizia non si sono riscontrati ulteriori	
	vincoli che influiscano sulla valutazione economica del bene, ad esclusione	
	di quanto riportato nell'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito	
	notaio De Socio Giovanni rep. 181676/33477 del 23 giugno 2005, trascritto	
	a Bologna il 2 luglio 2005 al reg. gen. 39217, reg. part. 23264.	
	Si riporta, inoltre, che parte dell'immobile risulta occupato senza titolo dai	
	genitori della Sig.ra -. A seguito di tale riscontro è stato stipulato un accordo	
	di occupazione temporanea e transitoria valido fino alla vendita	
	dell'immobile in asta, e che subito dopo l'aggiudicazione gli occupanti	
	senza titolo avranno un mese di tempo per liberare l'immobile da cose e	
	persone e consegnare le chiavi, il tutto come meglio riportato nella scrittura	
	di occupazione temporanea allegata.	
	➤ Confini	
	Le unità immobiliari confinano con Via Anna Frank, con le unità attigue	
	aventi i seguenti dati catastali Foglio 77 Mappale 61 subb. 1-3-9-10 (Via	
	Anna Frank 20), inoltre il lotto confina i Mappali 62-85-67 e 68.	
	➤ Proprietà	
	Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano intestate per la quota di ½	
	ciascuno alle sig.re -, nata a - il - e -, nata a - il -.	
	➤ Provenienza dei beni	
	Pag.4 di 13	

Si evidenzia un errore in tutti gli atti di provenienza in quanto è riportato il medesimo errore sui precedenti edilizi; in tutti gli atti si riporta *“...Sindaco di Molinella ha rilasciato le concessioni edilizie n. 187 in data 4.1.1982, n. 1108 In data 6.3.1984 e n. 1672 2.12.1987, nonché l’autorizzazione di abitabilità ed usabilità in data 17.3.1988....”* a seguito dell’accesso presso gli archivi del Comune di Molinella e di un confronto con i tecnici del medesimo comune è risultato che la pratica n. 187 non è presente negli archivi e che non risulta coerente come numerazione, inoltre anche la data riportata fa riferimento a una data presente nella pratica ma non ufficiale infatti la pratica di concessione edilizia è la numero n. 817/1982 ed è stata rilasciata in data 25/01/1982.

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma della Notaia Dott.ssa Giulia Barbagallo, alla data del 15 marzo 2023 gli immobili in oggetto, risultavano appartenere agli attuali proprietari a seguito di compravendita a rogito notaio De Socio Giovanni rep. 181676/33477 del 23 giugno 2005, trascritto a Bologna il 2 luglio 2005 al reg. gen. 39216, reg. part. 23263, con il quale acquistavano dalla sig.ra -, nata a - il - il sub 8 (abitazione), sempre con il medesimo atto ma trascritto a Bologna il 2 luglio 2005 al reg. gen. 39217, reg. part. 23264 dal sig. -, nato ad - il - i sub 4 e 6 (garage e magazzino).

La sig.ra -, nata a - il -, acquistava il sub 8 (abitazione) a seguito di compravendita a rogito notaio Galli Gherardo rep. 15175/5705 del 16 aprile 2004, trascritto a Bologna il 3 maggio 2004 al reg. gen. 21873, reg. part. 15405, con il quale acquistava da: sig.ra -, nata a - il - 1/6 della proprietà, sig.ra -, nata a - il - 1/6 della proprietà e dalla sig.ra -, nata a - il - 4/6 della

	proprietà.	
	Il sig. sig. -, nato ad - il -, acquistava i sub 4 e 6 (garage e magazzino) a	
	seguito di compravendita a rogito notaio Galli Gherardo rep. 15175/5704	
	del 16 aprile 2004, trascritto a Bologna il 3 maggio 2004 al reg. gen. 21872,	
	reg. part. 15404, con il quale acquistava da: sig.ra -, nata a - il - 1/6 della	
	proprietà, sig.ra -, nata a - il - 1/6 della proprietà e dalla sig.ra -, nata a - il -	
	4/6 della proprietà.	
	Per gli atti precedenti si rimanda alla relazione ventennale.	
	➤ Stato civile al momento dell'acquisto del bene	
	All'atto d'acquisto le esecuate dichiaravano di essere nubili.	
	➤ Atti pregiudizievoli	
	Vedi relazione notarile.	
	➤ Regime fiscale	
	La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.	
	➤ Indagine Amministrativa	
	L'immobile è inserito nel territorio urbanizzato di Molinella dagli	
	accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella,	
	relativamente alle unità oggetto di perizia risultano costruite in periodo	
	posteriore al 01/09/1967 (post '67) ed è stato inoltre possibile reperire	
	quanto segue:	
	1. Concessione Edilizia n. 817 presentata in data 07 dicembre 1981 e	
	rilasciata il 25 gennaio 1982 alla costruzione di laboratorio artigianale	
	e civile abitazione;	
	2. Concessione Edilizia n. 1108 presentata in data 5 novembre 1983 e	
	rilasciata in data 6 marzo 1984 variante alla Concessione n. 817;	
	Pag.6 di 13	

	3. Concessione Edilizia n. 1672 presentata in data 27 maggio 1987 e	
	rilasciata in data 2 dicembre 1987 variante alla Concessione n. 1108	
	del 06/03/1984 ad uso n. 2 laboratori artigianali con annesse abitazioni;	
	4. Abitabilità e Usabilità dell'edificio pratica 1672 con decorrenza dal	
	9 marzo 1988.	
	Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle	
	pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.	
	Rispetto alle pratiche edilizie presenti presso gli organi competenti si sono	
	riscontrate le seguenti difformità:	
	- sub 4 collegato al sub 6 e trasformato in soggiorno cucina con	
	presenza di impianto a gas e riscaldamento/raffrescamento con	
	pompa di calore;	
	- sub 6 realizzazione di partizione interne volte a trasformare il	
	magazzino in unità abitativa con impianto di climatizzazione e stufa	
	oltre ad aver creato un vano ad uso cantina accessibile solo dal retro	
	dell'edificio;	
	- sub 8 ampliamento della zona abitabile nel sottotetto oltre alla	
	realizzazione di un velux;	
	- nell'area cortiliva sono stati installati due manufatti ad uso box	
	autorimesse rispettivamente di 6,83 e 9,12 mq.	
	Nella zona ASP1 Zone produttive prevalentemente manifatturiere (ex zona	
	D1 del PRG '99), come si evince dalla scheda del regolamento edilizio del	
	Comune di Molinella che si allega, non è ammesso l'uso abitativo se non	
	<i>...per la realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 cui si</i>	
	<i>somma la Sa (60%Su) per ogni unità aziendale ad uso dei titolari delle</i>	
	Pag.7 di 13	

	<i>attività o di personale addetto alla sorveglianza. Previa verifica della</i>	
	<i>compatibilità dell'uso abitativo con l'attività a cui va a collegarsi</i>	
	<i>l'abitazione e con il contesto industriale circostante, e comunque</i>	
	<i>subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai</i>	
	<i>500 mq di Su.</i>	
	Quanto elencato come difformità dovrà essere ripristinato come da	
	precedenti edilizi, senza la presentazione di alcun titolo edilizio, andranno	
	inoltre eliminati anche i manufatti presenti nell'area cortiliva in quanto da	
	regolamento è ammesso un solo deposito attrezzi avente superficie massima	
	di 6 mq.	
	Per quanto concerne le difformità sulle dimensioni delle finestre (non per il	
	velux che va ripristinato) le stesse sono chiaramente eseguite all'epoca della	
	costruzione è quindi possibile legittimarle con l'applicazione l'art. 19 bis	
	LR 23/2004.	
	➤ Certificazione energetica	
	Appartamento piano primo (mapp. 61 sub 8)	
	L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data	
	19 dicembre 2023, codice identificativo 04838-511073-2023, dell'Arch.	
	Valentina Caivano n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 19	
	dicembre 2033. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile	
	oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (210,26 kWh/mq anno).	
	➤ Stato di occupazione	
	Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 17	
	novembre 2023 risultavano occupati senza titolo dai genitori della Sig.ra -.	
	A seguito di tale riscontro è stato stipulato un accordo di occupazione	
	Pag.8 di 13	

	temporanea e transitoria valido fino alla vendita dell'immobile in asta, e che	
	subito dopo l'aggiudicazione gli occupanti senza titolo avranno un mese di	
	tempo per liberare l'immobile da cose e persone e consegnare le chiavi, il	
	tutto come meglio riportato nella scrittura di occupazione temporanea	
	allegata.	
	➤ Descrizione dei beni	
	L'accesso alla corte esclusiva da via A. Frank, per mezzo sia da cancello	
	pedonale che da un cancello carrabile. La corte è quasi interamente asfaltata	
	e sul retro dello stabile si trovano due manufatti, abusivi, utilizzati	
	rispettivamente come ricovero attrezzi e autovetture. Sempre sul retro è sito	
	un pozzo artesiano utilizzato anche dal confinante (Via Anna Frank 20, non	
	oggetto di perizia).	
	Al piano terra di trova il garage, oggi trasformato in soggiorno/cucina con	
	porta d'ingresso ricavata nel varco originario per la bascula del garage con	
	infisso in alluminio con doppio vetro.	
	Il magazzino è stato trasformato in abitazione ed è composto da un ampio	
	bagno ad uso anche lavanderia, un disimpegno che permette l'accesso alle	
	due camere e un ingresso posto lateralmente all'unità immobiliare. Il	
	riscaldamento avviene con stufa a pellet non intubata la cui canna fumaria è	
	stata portata in esterno attraversando a soffitto del bagno, gli infissi sono in	
	legno con doppio vetro.	
	Sul retro dello stabile è stata ricavata una cantina con accesso dal portellone	
	sempre in alluminio doppio vetro.	
	Le unità magazzino e garage sono servite, per l'acqua calda sanitaria, dalla	
	caldaia posta nell'appartamento del piano primo e secondo.	
	Pag.9 di 13	

	All'unità abitativa posta al piano primo, si accede da scala esterna. Al piano	
	primo di trova un'ampia zona giorno collegata ad una cucina abitabile dalla	
	quale si accede alla loggia. Dal soggiorno è poi possibile raggiungere la	
	zona notte con disimpegno per il bagno padronale e due camere da letto, di	
	cui una servita da un bagno privato. Sempre dal soggiorno delle scale in	
	legno collegano i due piani. Al piano secondo, mansardato, di trova un	
	ampio spazio dal quale è possibile raggiungere la zona lavanderia e un terzo	
	bagno.	
	L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento con caldaia che serve	
	un sistema di distribuzione con termosifoni. Le finiture sono tipiche	
	dell'epoca di costruzioni con pavimenti in ceramica e infissi in legno con	
	vetrocamera e tapparelle in pvc. Anche in questa unità sono presenti due	
	impianti di condizionatori mono split uno al piano primo e uno al secondo	
	piano.	
	Il bagno del piano secondo ha avuto una perdita che ha comportato il	
	distacco della vernice con macchie di umidità nel soffitto del piano	
	primo.	
	➤ Conformità impianti	
	Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli	
	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 stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza	
	sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della	
	procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.	
	Pag.10 di 13	

* * *

➤ **Consistenza commerciale**

Con riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n°138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo...” la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori, aventi altezza utile superiore a 1,50 m e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25%, qualora comunicanti con i vani principali nella misura del 50%;
- le superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale;
- la superficie delle terrazze è computata in misura del 25%;
- il garage viene stimato a corpo

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

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione dei beni è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione dei beni	sup. mq	coeff.	Sup. comm.
Magazzino (sub 6)	84	1	84

Abitazione (sub 8)	154	1	154
loggia	4,92	0,25	1,23
ballatoio	5,75	0,25	1,44
Area cortiliva	157	0,1	15,7
Area cortiliva oltre i 157 mq	223	0,02	4,46
tot. Mq			176,83
Superficie totale di riferimento Sub 8 177 mq.			

➤ **Stima dei beni**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con particolare riguardo alla necessità di regolarizzarli dal punto di vista urbanistico e igienico sanitario, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

Garage sub 4 a corpo = € 8.000,00

Magazzino sub 6 Sc mq 84,00 x €/mq 300,00 = € 25.200,00

Abitazione sub 8 Sc mq 177,00 x €/mq 1.000,00 = € 177.000,00

Totale 210.200,00 €

Considerando che l'aggiudicatario dovrà sostenere delle procedure amministrative di regolarizzazione degli immobili e le spese di ripristino dello stato dei luoghi a quanto legittimo, anche in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la scrivente ritiene di valutare di decurtare circa:

- pratica partiche catastali 1.000,00 €

- interventi di ripristino 7.200,00 €

Per un totale di **8.200,00 €**

Si ha quindi un valore pari a:

€ 210.200,00 - € 8.200,00 = 202.000,00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

162.000,00 Euro

CENTOSESSANTADUEMILA/00