

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n.158/21 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

contro

* * *

PREMESSA

La scrivente ha espletato le seguenti operazioni preliminari:

- presa visione della documentazione agli atti, verificandone contestualmente la completezza,
- visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate competente,
- richiesta di copia degli atti di provenienza;
- ricerca dei precedenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune,
- accertamenti e operazioni di rilievo in loco in data 11/02/2022.

Si espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento a favore di _____, trascritto presso l'Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Bologna in data 31/05/2021 al n. 20220 del Registro Particolare e al n. 28696 del Registro Generale, è stata

pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Bologna, via Enrico Mattei 56:

- abitazione (A/4), di vani 7.5, piani S1, T e 1, censita al N.C.E.U. al Foglio 175, Particella 64, sub. 10,
- area urbana di mq 28, censita al N.C.E.U. al Foglio 175, Particella 64, sub. 12,
- area urbana di mq 26, censita al N.C.E.U. al Foglio 175, Particella 64, sub. 13.

Tale pignoramento risultava a carico di _____, _____ e _____, quest'ultimo deceduto il 13/11/2020, prima della notifica dell'atto.

Per questo, il creditore procedente ha dovuto avviare un'ulteriore procedura esecutiva che ha assunto il n. RGE 176/23 per permettere il pignoramento dell'ulteriore terzo nei confronti delle eredi di _____.

Nell'udienza del 21/09/2023, il Giudice ha disposto la riunione dei procedimenti: RGE n. 176/23 confluito nella procedura RGE n. 158/21. Il nuovo atto di pignoramento, in data 25/05/2023, a carico di _____ e _____, è stato trascritto il 28/06/2023 al n. 22872 del Registro Particolare e al n. 30827 del Registro Generale.

Gli immobili sono identificati nella Nota di trascrizione come segue:

Comune A944 – Bologna (Bo) – Catasto Fabbricati
Foglio 175, Particella 64, Sub. 10, Natura A/4, Consistenza 7,5 vani,

via Mattei 56, piani 1, T, S1

*Foglio 175, Particella 64, Sub. 12, Natura F/1, Consistenza 28 mq, via
Mattei 56, piano T*

*Foglio 175, Particella 64, Sub. 13, Natura F/1, Consistenza 26 mq, via
Mattei 56, piano T*

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Porzione terra-cielo di fabbricato residenziale di tipo economico di complessivi 138 mq commerciali che si sviluppa per due piani fuori terra, piano rialzato e primo, più pertinenze al piano seminterrato, ubicato in via Enrico Mattei n. 56 a Bologna.

Ai piani rialzato e primo sono state realizzate due appartamenti indipendenti, ciascuno costituito da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno.

Al piano seminterrato è presente un terzo alloggio che risulta costituito abusivamente visto che la destinazione d'uso legittima è quella di cantine.

Nella stima, pertanto, tale superficie sarà computata come superficie accessoria.

Sono incluse nel pignoramento le due aree cortilive antistante e sul retro, di circa 54 mq complessivi, e quota parte proporzionale di proprietà sul corsello di accesso in comune con il fabbricato confinante.

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio, catastale ed impiantistico a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto risultano così allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- immobili intestati a _____, _____,
_____ – per la proprietà per 1/3 ciascuno,
come segue:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat. mq	R.C. €	Indirizzo
175	64	10	A/4	4	7,5 vani	Tot. 133 mq. Tot. escluse aree scoperte 133 mq	697,22	via Enrico Mattei n. 56 Piano S1-T - 1
175	64	12	F/1		28 mq			via Enrico Mattei n. 56 Piano T
175	64	13	F/1		26 mq			via Enrico Mattei n. 56 Piano T

Gli immobili risultano identificati con i dati catastali sopra riportati in seguito a variazione del 09/05/2006, prot. n. 9737.1/2006, per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

I beni insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 175, Mappale 64 – Ente Urbano di 948 mq, in seguito a variazioni Tipo Mappale prot. n. 310.514/1989 del 28/08/1998 e prot. n. 181667.1/2009 del 13/07/2009.

Si evidenzia, innanzitutto, che andrebbe aggiornata l'intestazione catastale in quanto nel 2020 il Sig. _____ è deceduto.

L'attuale accatastamento, inoltre, risulta erroneo in quanto nell'ambito dei lavori di ristrutturazione che fanno capo alla DIA P.G. n. 17429/2007, l'unità abitativa è stata frazionata dando origine a due appartamenti indipendenti. Sarà quindi necessario procedere al frazionamento anche a livello catastale.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, modificata e integrata dal D.L. 21.05.2010 n. 78, convertito in legge dalla L. n. 122/2010, art.19, si evidenzia per la planimetria Prot. n. BO0084072 del 09/05/2006:

- il piano seminterrato non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è di fatto utilizzato a cantina, come indicato nella planimetria, ma è stato creato un alloggio a tutti gli effetti, con bagno, cucina e camera da letto; la scala interna rappresentata nella planimetria, inoltre, è spostata rispetto alla posizione effettiva,

- il piano terra e il piano primo sono difformi, non essendo le planimetrie state aggiornate in seguito ai lavori di ristrutturazione di cui alla DIA del 2007 (solo a titolo di esempio, manca il bagno al primo piano e il cucinotto al piano terra).

La base imponibile a fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni, risulta € 117.132,96.

La regolarizzazione catastale è a carico dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

Non concordano gli intestatari degli immobili.

Nella documentazione catastale risulta ancora il nominativo del _____, non essendovi stato alcun aggiornamento in seguito alla sua morte.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Nell'atto originario 135874 del 26 luglio 2006 a firma Notaio _____ si precisa che *"la vendita viene fatta e accettata nello stato di fatto e di diritto nel qual ei suindicati beni si trovano attualmente, comprensivamente a tutte le relative pertinenze, accessioni, diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistono ed in quanto esistenti, con quota parte proporzionale di ogni cosa, vani e spazi comuni come per legge, in particolare la corte comune sub. 14, e per destinazione e con i diritti ed obblighi inerenti allo stato del fabbricato nel quale sono compresi i beni in oggetto e con tutti i patti e convenzioni contenuti e richiamati nel rogito di provenienza..."*.

Nello stesso atto, inoltre, si legge che la società venditrice si riservava di intervenire sulle corti sub. 12 e 13 per l'installazione di condutture a servizio della sua proprietà, rimanendo a carico di ogni parte interessata l'allacciamento alla condotta principale.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

In confine con l'adiacente porzione di bifamiliare, corsello carrabile comune (sub. 14), con la corte dell'immobile di altra proprietà (Sub. 16) edificato sullo stesso lotto di terreno e via Enrico Mattei.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartengono per la quota di 1/2 ciascuna a:

- _____,
- _____.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti alle attuale proprietarie:

- per la quota di 1/3 ciascuna, in seguito ad atto di compravendita Rep. n. 135874 del 26 luglio 2006 a firma Notaio _____ del Distretto di Bologna, trascritto il 3 agosto 2006 ai nn. 53586/31739,
- nella quota di 1/6 ciascuna per successione in seguito al decesso di _____.

Risulta trascritta in data 03/02/2023 ai nn. 5271/3872 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Tribunale di Bologna del 02/12/2022.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 03/08/2006 ai nn. 53587/13136,
- ipoteca giudiziale iscritta il 12/04/2012 ai nn. 14625/2054,
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 21/01/2016 ai nn. 2393/65,
- pignoramento trascritto il 31/05/2021 ai nn. 28696/20220,
- pignoramento trascritto il 28/06/2023 ai nn. 30827/22872.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna e dalla consultazione del Sistema informativo territoriale del Comune stesso, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricade in:

- perimetro territorio urbanizzato,
- edificio di interesse culturale e testimoniale,
- aree produttive pianificate.

Si sottolinea che per gli edifici di interesse culturale e testimoniale gli unici interventi edilizi ammissibili sono di restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito prima del 1 settembre 1967.

Il 26/02/1999 è stata concessa Autorizzazione Edilizia a Sanatoria in seguito a istanza del 29/09/1986, P.G. n. 116931/86, per modifiche interne ad unità abitativa. Contestualmente è stata rilasciata l'autorizzazione all'uso.

In seguito a presentazione di DIA P.G. n. 17429/2007 sono stati

realizzati lavori di ristrutturazione interna per il frazionamento dell'unità abitativa esistente. Ai atti non risulta presentata la scheda tecnica descrittiva entro i termini di due anni dalla fine lavori, inadempienza che ha determinato l'erogazione di una sanzione pecuniaria, che non risulta essere stata riscossa dal Comune. Non è quindi stata attestata la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile.

Per il raffronto fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo si fa riferimento agli elaborati grafici di progetto di cui alla DIA del 2007.

Si precisa che l'elenco delle difformità di seguito riportate non è da considerarsi esaustivo ma solo un'indicazione di massima per inquadrare le questioni che dovranno essere risolte nell'ambito di una regolarizzazione edilizia e urbanistica.

L'acquirente dovrà comunque effettuare ulteriori indagini avvalendosi di un professionista qualificato che dovrà eseguire un rilievo di dettaglio e rapportarsi con i tecnici comunali per le eventuali possibilità di sanatoria e gli oneri connessi.

In sede di sopralluogo, escludendo le irregolarità che rientrano nella tolleranza costruttiva, sono state rilevate difformità piuttosto rilevanti.

Gli ambienti al piano seminterrato, legittimati come superficie accessoria ad uso cantina, sono di fatto adibiti ad abitazione. In particolare, sono stati realizzati un bagno, una cucina e la camera da letto nonché gli allacciamenti all'impianto termico del piano rialzato.

La scala interna di collegamento col piano superiore, prevista a chiocciola, è stata realizzata in linea e successivamente, è stata

chiusa con pannelli in cartongesso, così che, attualmente l'accesso a questa zona avviene esclusivamente dalla scala esterna sul retro del fabbricato.

Sempre al piano seminterrato, sussistono anche difformità nelle misure planimetriche dei vari ambienti.

Al piano rialzato, è stato realizzato un tramezzo, non previsto nel progetto, che separa l'angolo cottura dal soggiorno.

Al primo piano, il bagno è stato realizzato più grande di quanto previsto, estendendosi in profondità ad includere la superficie che doveva essere il pianerottolo di sbarco della rampa di accesso.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, la regolarizzazione prevede il ripristino dell'uso legittimo di superficie accessoria di cantina.

Per la regolarizzazione dell'immobile ai piani superiori, la scrivente ritiene che le difformità riscontrate si potrebbero mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria che comporta, oltre il pagamento dei diritti di segreteria, il pagamento di un'oblazione così come determinato dalla normativa regionale.

La fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate in conformità alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione degli abusi (comma 1 art. 22 L.R. 19/2008), e alla verifica dei requisiti igienico-edilizi.

Pertanto, il progetto a sanatoria, potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

Sarà completamente a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile, previa ulteriore verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune dell'effettiva possibilità e delle modalità di sanare le difformità presenti sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 03/03/2022, codice identificativo n. 07734-296915-2022 a firma _____, numero di accreditamento 07734, valevole sino al 03/03/2032, in cui si attesta che l'appartamento è posto in **Classe Energetica G**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati da _____ e dall'ex compagno di _____.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione cielo-terra di abitazione in fabbricato bi-familiare di due piani fuori terra più un piano seminterrato legittimamente destinato a cantine con accessi indipendenti.

L'edificio sorge in zona Roveri, zona a vocazione mista prevalentemente produttiva – commerciale, lungo la strada provinciale San Vitale. A lato del fabbricato sorge il CAS, centro di accoglienza per migranti.

L'accesso più esterno, alla corte pertinenziale, è direttamente su via

Mattei, riparato dall'antistante marciapiede ed è costituito da una recinzione di rete con un cancelletto pedonale e uno carrabile, ad apertura manuale.

L'edificazione risale a metà degli anni '20 e ha struttura portante in muratura di mattoni pieni con facciata intonacata e tinteggiata al piano terra-rialzato e faccia a vista al primo piano. Il tetto è a padiglione con manto in coppi.

L'abitazione è stata frazionata in modo che ad ogni piano è stata costituita un'unità alloggio indipendente, ciascuna con servizio igienico e angolo cottura, anche al piano seminterrato dove l'utilizzo legittimo è quello di cantina.

I due alloggi al piano rialzato e piano primo sono collegati da una scala interna. L'accesso al seminterrato è al momento possibile solo dall'esterno, come meglio precisato di seguito.

Alloggio al primo piano

L'alloggio è costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno che è stato realizzato nell'ambito dei lavori di ristrutturazione di cui alla DIA del 2007 e che è stato ricavato nella proiezione del vano scale nel sottotetto, ed è collegato mediante una rampa. Il bagno è finestrato, con doccia e le altezze interne variano da un minimo di 1.80 m a un massimo di 2.90 m.

Alloggio al piano rialzato

L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura, una camera da

letto e un bagno con doccia realizzato nel sottoscala. In corrispondenza del soggiorno è stata realizzata una scala per accedere al seminterrato, rampa che al momento è inutilizzabile perché lo sbarco al piano inferiore è stato chiuso con pareti in cartongesso.

Piano seminterrato

Al seminterrato si accede da una scala esterna riparata da una tettoia posta sul retro dell'edificio.

Al piano è stato di fatto allestito un alloggio con pareti intonacate e tinteggiate, la cucina, una camera da letto e un bagno con doccia.

Il solaio sovrastante è a voltine e l'altezza interna minima è di 2.21 m.

Finiture

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, a parte bagni e angoli cottura con rivestimenti in piastrelle.

La pavimentazione è ovunque in piastrelle di gres porcellanato, le porte in legno tamburato.

Tutte le finestre hanno infissi in legno, doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri esterni. Questi ultimi, ovviamente, non sono presenti al piano seminterrato.

Impianti

Il piano primo è dotato di sistema di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a camera stagna, installata nel 2008 e posta nel cucinotto, con sistema di distribuzione a radiatori in alluminio. Allo stesso piano è presente un condizionatore in

corrispondenza del soggiorno.

Una caldaia dello stesso tipo è stata installata nel 2011 al piano rialzato e riscalda anche i termosifoni del piano seminterrato.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Sono stati reperiti i seguenti certificati di conformità degli impianti:

- impianto elettrico P.G. n. 59467 del 11/03/2008

Per quanto mancante, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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

In base alle regole dettate dal D.P.R. 138/98 (Allegato C), la superficie commerciale di un immobile a destinazione residenziale è determinata dalla somma:

- della superficie lorda dei locali abitativi al primo rialzato e al primo piano, data dalla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti con la superficie dei muri interni e perimetrali non in confine con altre u.i., fino a uno spessore massimo di 50 cm; non sarà computata la porzione del bagno al piano rialzato nel sottoscala,
- della superficie delle scale in proiezione orizzontale,

- del 50% della superficie della cantina (si considera direttamente collegata al soggiorno del piano rialzato mediante la scala interna).

Le superfici, come sopra determinate, sono arrotondate al metro quadrato.

Precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
Appartamento piano primo	55	1,00	55
Appartamento piano rialzato	52	1,00	52
Superficie scale in proiezione	8	1	8
Cantine	55	0,5	22,5

Arrotondando, la superficie commerciale è di 138 mq.

STIMA DEL BENE

PROCEDURA DI STIMA E RICERCHE DI MERCATO

Il valore unitario adottato è l'espressione sintetica di una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, rilevando nella libera contrattazione le quotazioni di un campione di immobili simili a quello in oggetto per quanto riguarda:

- ubicazione
- destinazione d'uso
- superficie
- stato di manutenzione e livello delle finiture
- stato di occupazione

Tale ricerca è stata effettuata mediante consultazione degli operatori

del settore e delle banche dati di altre fonti informative (Agenzia delle Entrate, FIAIP).

Si è proceduto quindi per comparazione, tenendo conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima ed effettuando quindi un processo di correzione.

Tale valutazione è da considerarsi effettuata a corpo.

Le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2023 semestre 1, per la zona E1 del Comune di Bologna riportano un range di variabilità, fra 1.650 e 2.350 euro/mq per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e fra 1.200 e 1.750 euro/mq per lo stato di conservazione scadente.

In zona, abitazioni con caratteristiche analoghe sono attualmente in vendita con prezzi che variano da 2.000 a 2.500 euro/mq.

VALUTAZIONE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- Il valore unitario sottoindicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile,
- Il bene si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione medio-basse di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento,
- L'immobile è occupato dalle proprietarie e familiari. Ai fini della presente stima l'immobile è considerato libero al decreto di trasferimento,
- L'immobile presenta difformità sostanziali, dal punto di vista edilizio-urbanistico, impiantistico e catastale da regolarizzare,

- L'immobile si trova in posizione non particolarmente favorevole, ai margini di una via piuttosto trafficata, accanto al CAS, centro di accoglienza per migranti.

Tenendo conto dell'ubicazione del bene in oggetto, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, si ritiene ragionevole assumere il seguente valore unitario a base di stima, che incorpora forfettariamente anche la presenza della corte esterna di proprietà: **1.600 euro/mq**.

Il valore complessivo a base di stima dell'immobile risulta quindi pari a:

$$1.600 \text{ euro/mq} \times 138 \text{ mq} = 221.000 \text{ euro} \quad \text{valore a base di stima}$$

Tale valore va poi decurtato di tutte le spese connesse alla regolarizzazione dell'immobile, oneri e spese tecniche: aggiornamento catastale (intestazione e frazionamento) e sanatoria edilizia.

Si ritiene che complessivamente il loro ammontare possa attestarsi forfettariamente sui 10.000 euro. L'importo effettivo andrà verificato e corrisposto dall'aggiudicatario.

Unitamente a quanto sopra, andranno realizzati i lavori di adeguamento igienico ed impiantistico, nonché i ripristini al piano seminterrato. Si assume forfettariamente e indicativamente il relativo importo pari a 20.000 euro.

Pertanto, risulta:

$$221.000 - 10.000 - 20.000 = 191.000 \text{ euro}$$

valore commerciale dell'immobile: 191.000 euro

(centonovantunomila/00 euro)

Tale valore necessita di una riduzione per tenere conto delle particolari condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 10%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita risulta:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 172.000,00 (euro centosettantaduemila/00)

In fede,

Bologna, 17 novembre 2023

IL C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto

1. Documentazione catastale
2. Rogito
3. Precedenti edilizi
4. Piante
5. Documentazione fotografica
6. Verbali di visita
7. A.P.E.