

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 71/2023

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

Udienza 18.03.2024

* * *

Ore 9:45

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

PROCEDENTE

contro

ESECUTATI

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento del 13.02.2023 Rep. n. 1284 contro ESECUTATO e ESECUTATO, trascritto a Bologna il 14.03.2023 al Reg Gen. n. 12043 ed al Reg. Part. n. 8950, è stato pignorato a favore diPROCEDENTE il seguente bene immobile:

1. Piena proprietà 1/1 di un immobile, posto nel Comune di Molinella (BO), corso G. Mazzini n. 104, costituita da un appartamento al secondo piano e una autorimessa; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:
 - Molinella (Bo) - Foglio 57 – Particella 276 - sub. 28 - cat. A/3 - consistenza 5,0 vani – corso Mazzini 104; piano 2;
 - Molinella (Bo) - Foglio 57 – Particella 276 - sub. 14 - cat. C/6 - consistenza 13 mq – corso Mazzini 104; piano T;
 - Molinella (Bo) - Foglio 57 – Particella 276 - sub. 22 - cat. C/6 - consistenza 14 mq – corso Mazzini 104; piano T;

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento al piano primo di uno fabbricato residenziale sito nel comune di Molinella (Bo), in Corso Giuseppe Mazzini n. 124 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, un

corridoio con due camera da letto e un bagno, è presente anche un terrazzo (circa 6,7 mq) per una superficie lorda complessiva di circa 86 mq. Oltre l'appartamento sono presenti al piano terra due autorimesse di circa 15 mq ciascuna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Molinella (BO), risultano intestati a "ESECUTATO – proprietà per 1/2 e ESECUTATO – proprietà per 1/2"

| Foglio | Part | Sub | Indirizzo | Z.C. | Cat | CI | Cons | R.C. € |
|--------|------|-----|-------------------------|------|-----|----|--------|--------|
| 57 | 276 | 28 | Corso Mazzini G. n. 104 | -- | A/3 | 3 | 5 vani | 438,99 |
| 57 | 276 | 14 | Corso Mazzini G. n. 104 | -- | C/6 | 4 | 13 mq | 69,15 |
| 57 | 276 | 22 | Corso Mazzini G. n. 104 | -- | C/6 | 4 | 14 mq | 74,47 |

Le unità immobiliare così censite derivano da Atto del 26/09/1989 Pubblico Ufficiale notaio _____ Rep. n. 7396 (Bologna) Registrazione n. 28261 registrato in data 06/10/1989 – Compravendita Voltura n. 12365.1/2009 Pratica n. BO0267440 in atti dal 02/09/2009. Si precisa inoltre che a seguito del sopralluogo l'attuale indirizzo risulta essere Corso Giuseppe Mazzini n. 124 Molinella (BO). Inoltre le due autorimesse risultano di fatto comunicanti rispetto a quanto rappresentato sulle rispettive planimetrie catastali. Tale difformità non incide sulla rendita e l'eventuale aggiornamento catastale **rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

La base imponibile a fini I.M.U. dell'appartamento risulta di € 73.750,32, mentre quella della prima autorimessa (sub. 14) di € 11.617,20 e della seconda autorimessa (sub. 22) di € 12.510,96.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbali di pignoramento **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato fa parte di una fabbricato condominiale costituito da un ingresso e corpo scala indipendenti, è presente un' area cortiliva di pertinenza condominiale e un corsello esclusivo per accesso alle autorimesse. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale fornita al sottoscritto si evince che all'immobile competono complessivamente 13,84 duemilamillesimi di proprietà generale.

Il preventivo di spesa per l'esercizio 2023/2024 ammonta a € 867,40 che, per effetto del **saldo passivo pregresso** di € 505,30 risulta versato un importo pari a € 00,00 quindi risulta un **saldo dare di € 1.372,70**. Quindi alla data della perizia la somma totale dovuta risulta ancora non pagata, ma risulta suddiviso in cinque rate da versare a partire dal 19.01.2024 fino al 31.07.2024.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Il fabbricato confina con beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio Avv. _____ di Palermo) risulta che i descritti immobili, alla data del 14.03.2023 appartengono agli ESECUTATI.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà sono divenuti proprietari dei beni in oggetto con atto di compravendita del 26/09/1989 Repertorio 7396 Notaio _____ trascritto il 06/10/1989 nn. 28261/17878 da potere di _____, e _____.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza gli ESECUTATI hanno dichiarato di essere coniugati in comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Notaio _____ di Palermo (PA) in data 14.03.2023, e che di seguito si sintetizzano.

- Ipoteca volontaria iscritta il 10.09.2009 al part. n. 47540 e gen. n.9052 mutuo fondiario di cui al rogito del 02.09.2009 Rep. n. 11801/6543 a favore di _____ contro ESECUTATI e _____ debitore no datore di ipoteca
- Pignoramento immobiliare del 13.02.2023 Rep. n. 1284 trascritto il 14.03.2023 al part. n. 8950 e gen. n. 12043 a favore di ESECUTATI Gravami: Foglio 57, Part. 276, Subb. 14, 22 e 28

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 il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Molinella (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.S.C. Var.2017 vigente (Piano Strutturale Comunale) il lotto ricade in ACS-A Città Storica (art. 4.1 del Norme tecniche di Attuazione), mentre secondo il R.U.E. App. (Var.4) (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente, il lotto ricade in Zonizzazione di Categoria di tutela A2 (art. 5.1.5 delle Norme tecniche di Attuazione)

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione è posteriore al 01.09.1967 (**ANTE '67**), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Molinella (Bo):

- Licenza edilizia del 06.05.1976 n. 1610
- Concessione edilizia in variante 26.05.1977 n. 61
- Concessione edilizia in sanatoria (C.E. 61_77) del 11.07.1980 n. 636
- Autorizzazione di Abitabilità n. 636 del 28.02.1983

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento al titolo edilizio si rileva che gli elaborati grafici di questa non corrispondono allo stato di fatto del piano terra e precisamente: Le due autorimesse risultano comunicati tramite un'apertura e una delle due è accessibile tramite una porta dal vano scale condominiale.

Tale difformità che rientrano negli interventi di Manutenzione Straordinaria, descritte come (DPR 380/01 E LR 15/2013), sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia (SCIA a sanatoria per difformità dal titolo) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (Bo) a firma di un tecnico abilitato con il contestuale deposito di una pratica strutturale sempre a firma di un tecnico abilitato. Alla suddetta pratica edilizia va aggiunto il pagamento di un'obolazione per la sanatoria di circa € 2.000,00, oltre le spese tecniche e le spese per diritti di segreteria. **Il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 04/01/2024, codice identificativo n. 09094-512244-2024, a firma dell'arch. _____, numero di accreditamento 09094, valevole sino al 04/01/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EPtot = 365,76 kWh/mq anno).

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli ESECUTATI

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato in zona centro storico del comune di Molinella (Bo), in Corso Giuseppe Mazzini n. 124.

Il **fabbricato**, si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è privo di ascensore, il piano terra è destinato in parte ad attività commerciali accessibili dal fonte stradale e in parte ad autorimesse, il tetto è a doppia falda con tegole. Le facciate del fabbricato sono intonacate. La **struttura** del fabbricato è in muratura continua con solaio in latero-cemento. Su due fronti sono presenti al piano primo e al piano secondo dei terrazzi. Le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica, e le facciate sono suddivise da marcapiani e lesene angolari tinteggiate di diverso colore. L'atrio d'ingresso come il vano scale e i pianerottoli sono intonacati e tinteggiati.

L'**appartamento** pignorato è posto al piano secondo ed è composto da: ingresso, soggiorno cucina abitabile, un lungo disimpegno, due camere da letto, e un bagno con vasca e lavatrice, inoltre è presente un terrazzo di circa 7,60 mq. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 86,50. L'altezza interna è di m. 3,00.

Finiture. L'appartamento se pur degli anni '80 risulta in buone condizioni di manutenzione. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di diversa fattura tra la zona giorno e la zona notte.

parquet. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica come anche il tratto di parete destinato all'angolo cottura della zona giorno. I serramenti sono in legno con vetro singolo ma in buone condizioni di conservazione, e dotati di avvolgibili in plastica con cassonetto a vista uri in legno ispezionabile dall'interno. Le porte interne sono in legno impiallacciato in essenza naturale.

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con radiatori in acciaio posti in corrispondenza delle finestre. Inoltre è presente un condizionatore posto nella zona notte. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

Al piano terra, nel corsello comune, tra le varie presenti ci sono due **autorimesse** di proprietà, ciascuna delle dimensioni per un posto auto (circa 15 mq) e sono dotate di basculante, queste sono comunicanti tra loro e sono accessibili anche dal vano scala condominiale.

CONFORMITA' IMPIANTI

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

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..." 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 lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

| Particella | Descrizione | Sup. mq | Coeff. | Sup. comm. |
|-------------------------------|-------------------|---------|--------|---------------|
| 276 / 28 | Appartamento p. 1 | 86,50 | 1,00 | 86,50 |
| 276 / 28 | Terrazzo p. 1 | 6,70 | 0,30 | 2,01 |
| 276 / 14 | Autorimessa | 15,50 | 0,60 | 9,30 |
| 276 / 22 | Autorimessa | 15,50 | 0,60 | 9,30 |
| TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq | | | | 107,10 |

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del **bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo

nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2023. Molinella Centrale / CAPOLOGUO:
 - Abitazioni civili in condizioni normali: min. €/mq 1100, max. €/mq 1500.
 - Abitazioni di tipo economico: min. €/mq 850, max. €/mq 1200.
 - Box: min. €/mq 700, max. €/mq 900.
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2023, prezzi riferiti al semestre settembre 2022 – aprile 2023. Molinella – Capoluogo:*

- Abitazioni da ristrutturare: minimo €/mq 500, massimo €/mq 650
- Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.000, massimo €/mq 1.200
- Autorimesse: minimo € 12.000, massimo € 13.000

La valutazione dell'immobile 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 del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

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

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

| | | |
|--------------|------------------------|----------------|
| Appartamento | mq 88,50 €/mq 1.200,00 | = € 106.200,00 |
| Autorimessa | mq 15,50 | = € 13.000,00 |
| Autorimessa | mq 15,50 | = € 13.000,00 |

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 132.000,00.**

Detraendo il 15% circa (€ 20.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 112.000,00

(euro centododicimila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 12 Gennaio 2024

IL C.T.U.

Arch. Francesco Vona

