

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**N. 271/2018 Lotto 5**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE



- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del 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 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.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 15% e il 30% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

***a) Unità negoziale n. 1 - per la piena proprietà sui seguenti beni:***

**N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) – Foglio 35:**

- Particella 93, Sub. 2, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5 vani, Via Emilia n. 231, Piano T;

- Particella 92 – Particella 93, Sub. 1, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4,5 vani, Via Emilia n. 231, Piano T-1;

- Particella 66, Sub. 2 - Particella 93, Sub. 3 - Categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 44 metri quadri, Via Emilia n. 231, Piano T;



**N.C.T. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) – Foglio 35:**

- Particella 66, Categoria T – Terreno;
- Particella 92, Categoria T – Terreno;
- Particella 93, Categoria T – Terreno;
- Particella 135, Categoria T – Terreno;
- Particella 272, Categoria T – Terreno;
- Particella 276, Categoria T – Terreno;
- Particella 278, Categoria T – Terreno;

**b) Unità negoziale n. 2 - proprietà per la quota di 2/10 sui seguenti beni:****N.C.T. del Comune di Baricella (BO) – Foglio 46:**

- Particella 824, Categoria T – Terreno;
- Particella 827, Categoria T – Terreno;

**c) Unità negoziale n. 3 - per la piena proprietà sui seguenti beni:****N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – Foglio 244:**

- Particella 1181, Sub. 9, Categoria A/3 – Abitazione di economico, Consistenza 4 vani, Via Vermena n. 47/49;
- Particella 1181, Sub. 34, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 18 metri quadri, Via Vermena n. 47/49;
- Particella 980, Sub. 17, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 metri quadri, Via Parisio n. 15/11;

**d) Unità negoziale n. 4 - proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti beni:****N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – Foglio 76:**

- Particella 43, Sub. 38, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri, Via Ferrarese n. 120;

**N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 36:**

- Particella 570, Sub. 7, Categoria A/3 – Abitazione di economico,

Consistenza 5,5 vani, Via Chiesa n. 12, Piano T-1;

- Particella 570, Sub. 3, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse, Consistenza 16 metri quadri, Via Chiesa n. 12, Piano T;

**N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 16:**

- Particella 2043, Sub. 17, Categoria A/3 – Abitazione di economico,

Consistenza 3 vani, Via della Repubblica, Piano T;

- Particella 2043, Sub. 15, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse, Consistenza 13 metri quadri, Via della Repubblica, Piano T;

- Particella 1270, Sub. 10, Categoria A/3 – Abitazione di economico,

Consistenza 1,5 vani, Via della Solidarietà n. 11, Piano 2;

**N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 36:**

- Particella 731, Sub. 13, Categoria A/3 – Abitazione di economico,

Consistenza 7 vani, Via F.lli Cervi, Piano T-1;

- Particella 731, Sub. 9, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse, Consistenza 21 metri quadri, Via F.lli Cervi, Piano T;

- Particella 776, Sub. 28, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse, Consistenza 23 metri quadri, Via P. Gandolfi, Piano S1.

**Al fine di agevolare la commerciabilità, lo scrivente ritiene opportuno suddividere quanto pignorato in DIECI LOTTI.**

**LOTTO CINQUE**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di area sita nel Comune di Bologna (BO) in Via Ferrarese n. 120 e consistente in un posto auto scoperto al piano terra posto in un contesto condominiale.



Approssimativamente la superficie utile calpestabile in pianta del posto auto è di circa 12 mq., parti ed utilità comuni stabilite per diritto e per legge.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano identificati:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO), beni intestati all'esecutato - piena proprietà per la quota di 1/2;

#### **Foglio 76:**

- **Particella 43, sub 38**, Zona Cens. 2, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 42,14, Via Ferrarese n. 120, Piano T.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare corrisponde al rilevato.

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad € 7.079,52.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

È compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione o siano conseguenti lo stato delle parti comuni del fabbricato, con ogni ragione, diritto o pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

#### VINCOLI E ONERI

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

#### CONFINI

Il bene è in confine con altra proprietà, parti comuni su tre lati, salvo altri.



### PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'esecutato e per la quota restante ad altro soggetto non esecutato.

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto all'esecutato e ad altro soggetto non esecutato con atto di compravendita in data 25.10.2001 e trascritto a Bologna in data 06.11.2001.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 14.03.2013.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 12.03.2014.

#### Trascrizioni contro:

- Costituzione fondo patrimoniale iscritto a Bologna in data 06.11.2012.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 11.06.2018.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro o I.V.A. in base alla normativa vigente all'atto di trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in epoca anteriore al 01 settembre 1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bologna, risultano le seguenti pratiche edilizie quali ultimi precedenti edilizi dell'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Concessione Edilizia P.G. 142889/96 per la totale ristrutturazione del



fabbricato principale e dei due fabbricati retrostanti in forza di concessione

edilizia presentata in data 15/10/1996 e rilasciata dal Comune di Bologna

in data 31/01/1997;

- Variante in Corso d'Opera P.G. 162705/97 in data 03/12/1997 per le opere esterne riferite alla C.E. P.G. 142889/96.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

L'unità immobiliare nello stato in cui si trova risulta essere conforme allo stato licenziato.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non necessaria per la tipologia di immobili oggetto di relazione.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non necessaria per la tipologia di immobili oggetto di relazione.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera nella disponibilità dell'esecutato.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene esaminato è ubicato nella periferia del Comune di Bologna nel quartiere Navile, nelle vicinanze del parco Nord e dell'ex Manifattura Tabacchi. Trattasi di posto auto scoperto posto al piano terra di un complesso residenziale.

L'accesso avviene tramite cancello carraio del civico 120 della via Ferrarese, con passaggio nell'area cortiliva comune pavimentata in masselli



autobloccanti di forma rettangolare, mentre il posto auto scoperto risulta essere pavimentato con masselli tipo “prato verde”.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Le superfici accessorie sono calcolate al netto delle murature.

Si precisa che le superfici sotto indicate si riferiscono allo stato attuale così come è stato rilevato in sede di sopralluogo.

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

**Posto auto scoperto** **Circa mq. 12,00**

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra e sito nel Comune di Bologna (BO) in Via Ferrarese n. 120.

Pertanto, 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:

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE** €. **8.000,00**

**(Euro ottomila//00)**

Bologna, lì 08 ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

