

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

N. 271/2018 Lotto 10

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 20% 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 DIECI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Minerbio (BO)

località Ca' de Fabbri, in Via Gandolfi n. 32 e consistente in un locale ad uso

autorimessa posto al piano interrato. Approssimativamente la superficie utile



calpestabile in pianta dell'autorimessa è di circa 22 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 Minerbio (BO), beni intestati all'esecutato - piena proprietà per la quota di 1/2;

Foglio 36:

- **Particella 776, sub 28**, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Classe 2, Consistenza 23 mq., Superficie Catastale Totale 23 mq., Rendita Euro 97,40, Via P. Gandolfi, Piano S1.

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 € 16.363,20.

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.

In particolare dall'ultimo atto di provenienza e dall'elaborato planimetrico risultano le seguenti parti comuni:

- Rampa e corsia di manovra, comuni ai subb. 4, 5, 6 e dal sub. 9 al sub. 58 e distinte col mappale 776 sub. 1.



VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

I beni sono in confine con altre proprietà, corsia autorimesse, corridoio cantine, 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 restante quota ad altro soggetto non esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio i beni oggetto di perizia risultavano appartenere in piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno all'esecutato ed alla comproprietaria non esecutata per acquisto fattone in forza di atto di vendita in data 27.09.1993, trascritto a Bologna il 05.10.1993.

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 successiva al 01 settembre 1967.

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

- Concessione edilizia di costruzione N. 113/89 rilasciata in data 02/11/1989;
- Variante in corso d'opera N. 65/92 rilasciata in data 06/07/1992;
- Abitabilità rilasciata con P.G. n. 2566 in data 23.02.2012.

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 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 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere utilizzata dalla proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato in zona residenziale del Comune di Minerbio nella frazione Ca'de Fabbri in Via Gandolfi n. 32.

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di fabbricato a destinazione residenziale formato da struttura portante in c.a. e laterizio, sviluppato su quattro piani fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare in oggetto è formata da un unico vano, presenta porta a basculante in metallo, pavimento in gres.

L'accesso avviene tramite cancello carraio. Il corseello comune presenta al soffitto evidenti problemi di infiltrazioni provenienti dalla soprastante area cortiliva condominiale, come evidenziato dalle fotografie allegate.

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:

Autorimessa **Circa mq. 23,00**

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato di un fabbricato sito nel Comune di Minerbio, frazione Ca' de Fabbri, Via Gandolfi n. 32.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento a corpo:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE **€. 20.000,00**

(Euro ventimila//00)

* * *

Bologna, lì 08 ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

