

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA	
	ALESSANDRA MIRABELLI	
	***	N. 259/23
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	***	LOTTO n. 6
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 6	
	Piena proprietà su autorimessa al piano terra di fabbricato residenziale plurifamiliare, composta da unico vano.	
	Immobile regolare, privo di Autorizzazione di agibilità o documento equipollente.	
	Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc), per una superficie commerciale di circa mq. 20,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Imola</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 33</u>	
	o Map. 1344 sub. 5, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare F 33 M 1344 sub 1, BCNC corsello carrabile e vano contatori comune a tutti i sub del M 1344; F 33 M 1340 sub 1 BCNC ingressi pedonali e carrabili e verde comune a tutti i	

sub del M 1344 e comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del M 1340.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

N.B.: i beni esaminati si trovano all'interno di un comparto non ultimato, occorrerà instaurare servitù di passaggio pedonale e carrabile sui M 1341 e 1347 del F 33 (beni oggetto di vendita del lotto n. 7 della presente procedura), già adibiti a nuova strada privata, a favore di tutti i subalterni del F 33 M 1344 e a favore dei subalterni da 1 a 8 compreso del F 33 M 1340 del Comune di Imola.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 06/10/2023 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria --;
- Ipoteca volontaria --.

Trascrizioni:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù di attraversamento per la realizzazione delle utenze, a favore dei M 945, 84 e 982 del F 53 del Comune di Imola a carico dei M 1268 e 1086 (soppressi, attuali Mappali oggetto di relazione) relativamente alla parte che sarà destinata a strada, secondo il progetto già presentato --;
- Pignoramento immobiliare -- per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita di terreno e successiva edificazione di immobili.

REGIME FISCALE

La Società esecutata **E**' qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **NON E**' un fabbricato abitativo, autorimessa.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge

“Tupini”.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il

regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il

12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il

21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla

consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico

insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società

esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma

notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il

18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e

4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune

opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune:

posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il

passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di “Hera”, “Hera Luce” e della commissione “Area Blu”; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo proquota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.

Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

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 stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell’immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 13.119,12.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile non è richiesto Attestato di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Imola frazione Sesto

Imolese, in zona residenziale dotata di discreti servizi commerciali.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di fabbricato residenziale plurifamiliare privo di ascensore, edificato nel 2009 e anni seguenti.

Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, privo di piani interrati ed è composto da struttura mista in muratura e c.a., pareti pietra a vista, copertura a quattro acque con manto in laterizio.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da autorimessa al piano terra, unico vano di forma rettangolare, portone basculante in metallo, pavimentazione in cemento liscio.

Distanze: da Imola circa km 14, da Medicina circa km 10, da Bologna circa km 40.

Si segnalano problemi, comuni a tutti gli appartamenti e accessori, agli impianti comuni di smaltimento acque sia chiare che scure.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

autorimessa ca. mq. 20,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su autorimessa al piano terra.

Immobile regolare, privo di Autorizzazione di agibilità o documento equipollente.

Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29

(catastalmente snc).

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, avendo consultato la banca dati dell’Agenzia delle Entrate “Valori immobiliari dichiarati” il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore a corpo in € 10.000,00.

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 10%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D’ASTA € 9.000,00

COMUNE DI IMOLA FRAZIONE SESTO IMOLESE, via A. Gardi n. 29



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. BO0077262 del 27/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Imola

Via Armando Gardi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 1344

Subalterno: 5

Compilata da:

Nanni Davide

Iscritto all'albo:

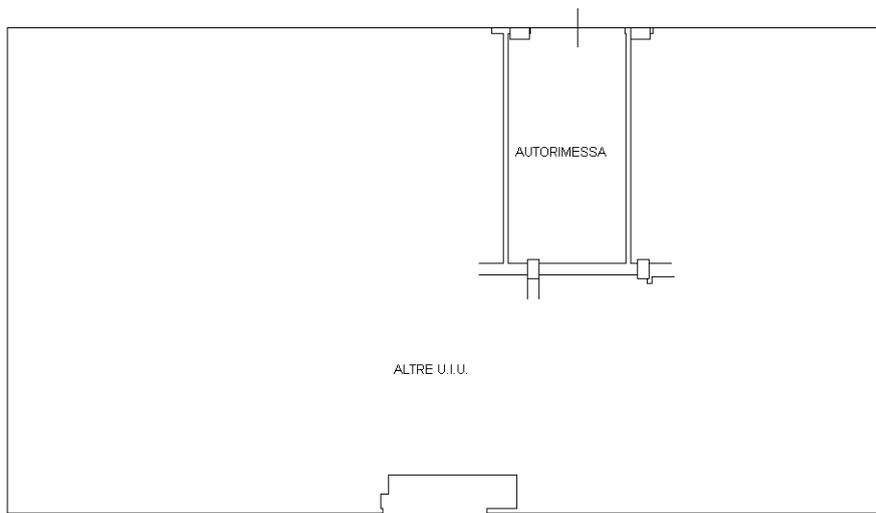
Geometri

Prov. Bologna

N. 02989

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 2,70 M



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Nanni Davide	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 02989
Comune di Imola	Sezione: Foglio: 33	Particella: 1344	Pr. 0007202 n. 27/05/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 63908 del 02/05/2014 Scala 1 : 500				

Ultima planimetria in atti

Data: 11/01/2024 - n. T262536 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



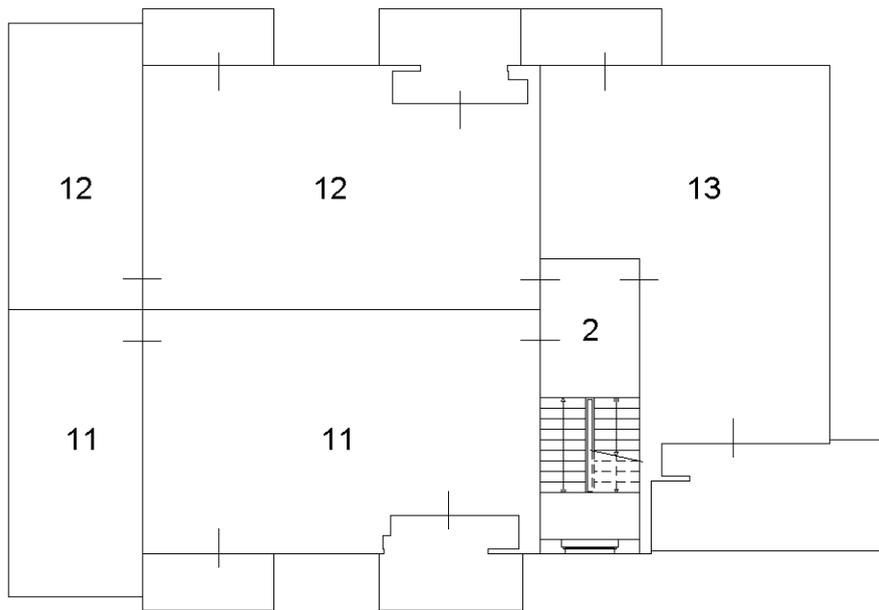
PIANO TERRA

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

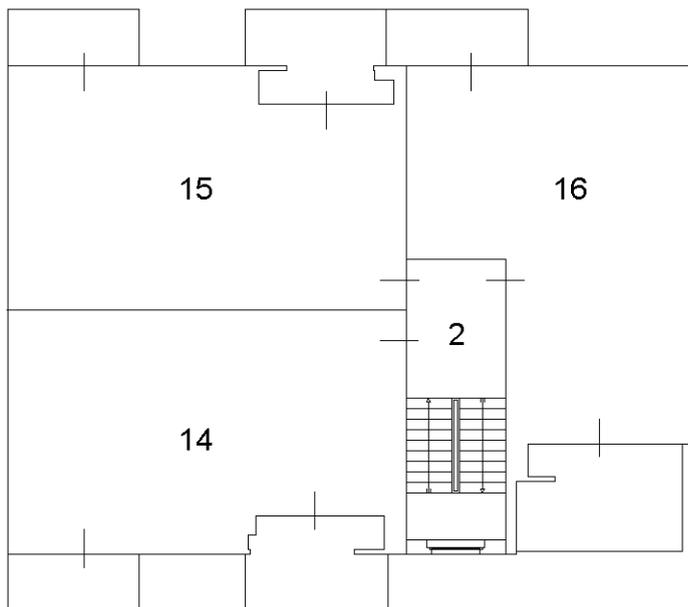
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Nanni Davide	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bologna	N. 02989

Comune di Imola	Protocollo n. BO0077262 del 27/05/2014
Sezione: Foglio: 33 Particella: 1344	Tipo Mappale n. 63908 del 02/05/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune IMOLA	Sezione	Foglio 33	Particella 1344	Tipo mappale 111	del: 20/05/2014
-----------------	---------	--------------	--------------------	---------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC CORSELLO CARRABILE E VANO CONTATORI COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP 1344
2			T-1 - 2			BCNC VERDE, PORTICO E SCALA P. T. , P.1 , P.2 COMUNE AI SUB. 11-12-13-14-15-16 DEL MAPP 1344
3	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
4	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
5	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
6	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
7	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
8	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
9	via armando gardi		T			AUTORIMESSA
10	via armando gardi		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
11	via armando gardi		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via armando gardi		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via armando gardi		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via armando gardi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via armando gardi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via armando gardi		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

