

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 415/17 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 12/11/2018

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 11:00

considerazione, specificando:

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ 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 oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 26/06/2017 al N. Reg. Gen. 28982 e N. Reg. Part. 19514 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 152:

○ Map. 170, Sub. 9, Cat.C1.

○ Map. 172, Sub. 17, Cat. C2.

Il tutto a favore di ...

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso attività commerciale, ubicata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso sul locale principale adibito a negozio e vano accessorio con bagno e soppalco; oltre ampio vano ad uso cantina/deposito con ingresso da un fabbricato limitrofo. L'immobile si trova in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 149 il negozio e cantina con accesso da via XX Settembre n. 6; per una superficie commerciale complessiva di circa 80,00 mq l'immobile ad uso negozio e di circa 28,00 mq la cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) beni intestati a:

1. ..., **per la piena proprietà**

Foglio 152:

- Map. 170, Sub. 9, Cat. C/1, Classe 11, Consistenza 61 mq, Sup. Catastale 74 mq, Rendita 2.592,77 € - via Emilia n. 149, Piano T;
- Map. 172, Sub. 17, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 23 mq, Sup. Catastale 28 mq, Rendita 17,82 € - via XX Settembre n. 6, Piano S1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto anche conto che l'immobile si trova all'interno di un condominio costituito e all'interno di una galleria commerciale assieme ad altre attività commerciali.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Segnalo dall'enco subalterni ed elaborato planimetrico del Foglio 152, mappale 170:

- Sub 49: BCNC AI SUB 32,34,43,48,53,54,55,56,59,60 E 63 (INGRESSO E SCALE)

- Sub. 50: BCNC AI SUB 10,11,48,53,54,56,58,60 E 62 (INGRESSO E SCALE)

- Sub. 51: BCNC AI SUB 15,27,30,32,34,43,48,53,55, 56, 67 E 68 (INGRESSO E SCALE)

Segnalo dall'enco subalterni ed elaborato planimetrico del Foglio 152, mappale 172:

- Sub 18: Partita Speciale A

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento. Segnalo però che l'immobile è vincolato ai sensi degli artt. 10 e 13 D.Lgs 42/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

CONFINI

Beni proprietà comuni del fabbricato, proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

1. ..., **per la piena proprietà**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti, sono pervenuti alla attuale proprietà a seguito di:

- quanto al subalterno 9 per Atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio Dott. ... del 02/05/1994, trascritto a Bologna il 04/05/1994 al n. 40840 part. per acquisto dalla Società ...

- quanto al subalterno 17 per Atto di compravendita del Notaio ... del 12/09/1994 al n. 41467 di rep. trascritto a Bologna il 17/09/1994 al n. 15471 part. per acquisto dalla ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Vincolo legale trascritto a Bologna il 22 novembre 2010 al n. 31861 part. a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma (RM) ai sensi degli artt. 10 e 13 D.Lgs 42/2004.

2. Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna il giorno 26 giugno 2017 al n. 19514 part. a favore della Banca di Imola S.p.A. con sede in Imola (Bo)

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 16/05/2006 al N. 7460 part. a favore della ... e gravante sugli immobili oggetto di stima.

2. Ipoteca legale iscritta a Bologna il 03/06/2010 al N. 5483 part a favore della ... con sede in Napoli (Na) e gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto di stima.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o IVA a seconda del regime fiscale dell'eventuale aggiudicatario al momento dell'acquisto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Richiesta per l'apertura di due finte finestre sulla facciata del palazzo verso l'allora vicolo Olivo depositata il 15/04/1929,
- Richiesta per la realizzazione di un grandino d'accesso ad un cortile interno depositata il 05/12/1931,
- Concessione Edilizia N. 388 rilasciata il 29/12/1984 a seguito della domanda presentata il 31/10/1984 di cui al Prot. Gen. N. 17123 per il rinnovo degli infissi esterni e ripristino di un servizio igienico interno al negozio,
- Domanda per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su porzioni della copertura della galleria commerciale in precario

stato di manutenzione, depositata il 09/12/1994 al P.G. N. 40648 a seguito di ordinanza N. 494 del 17/08/1994 – fine lavori del 05/07/1995,

- Autorizzazione per l'installazione di unità motocondensante esterna del 28/05/1998 di cui al Prot. N. 25886 a seguito della richiesta presentata il 27/05/1998,

- Comunicazione di inizio lavori per opere di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare depositata il 19/12/2000 al Prot. N. 57878.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato, pur trattandosi di un rilievo effettuato con tutto l'arredo montato, si segnalano alcune difformità interne nella disposizione del cosiddetto retro-bottega: diversa disposizione della scala interna di collegamento al soppalco, prosecuzione proprio del soppalco lungo il lato prospiciente il portico e realizzazione di un'ulteriore muratura tramezza all'interno del vano.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 05/10/2018, codice identificativo 01924-069278-2018, valevole sino al giorno 05/10/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EP gl,nren 212,63 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso negozio è risultato occupato dalla Ditta ... in virtù di un contratto di locazione stipulato tramite scrittura privata del 25/05/2000: durata del contratto prevista di 6 (sei) anni con proroga di 6 (sei) anni in 6

(sei) anni salvo disdetta tramite raccomandata A/R entro tre mesi dalla scadenza, canone pattuito in 1.807,59 €/mese oltre IVA. Detto contratto viene poi successivamente aggiornato, sempre tramite scrittura privata, in data 31/12/2014 portando il canone a 500,00 €/mese oltre IVA: lo scrivente CTU ritiene che l'attuale canone di locazione NON debba essere considerato congruo e indica, per completezza, un canone plausibile di locazione di 900,00 €/mese.

L'immobile ad uso cantina è risultato occupato dalla Ditta ... in virtù di un contratto di locazione stipulato tramite scrittura privata del 20/05/1997: durata del contratto prevista di 6 (sei) anni con proroga di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta tramite raccomandata A/R entro dodici mesi dalla scadenza, canone pattuito in 100,00 €/mese oltre IVA, che lo scrivente CTU ritiene di considerare congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 149 (cantina con accesso da via XX Settembre n. 6).

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte rivestita in elementi di laterizio a vista con importanti porzioni (specialmente al piano terra e primo) rivestite in pietra naturale. Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto presumibilmente in coppi di laterizio.

Il fabbricato è da intendersi ultimato nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani e nelle aree esterne, segnalo che l'immobile ad uso negozio ha accesso dalla porzione porticata prospiciente

la via Emilia e si trova all'interno di una galleria commerciale con altre unità.

Come detto, il lotto oggetto di stima è una porzione di detto fabbricato, ubicata al piano terra dello stabile e costituita da: ingresso sul locale principale adibito a negozio e vano accessorio con bagno e soppalco; l'ampio vano ad uso cantina/deposito risulta avere accesso da un fabbricato limitrofo con analoghe caratteristiche costruttive e si trova al piano interrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno dell'immobile sono da considerarsi buoni:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Gran parte dei controsoffitti e delle pareti interne risultano realizzate in cartongesso,
- Accesso tramite una "bussola" in prossimità di una delle vetrine esterne,
- Altezza interna di circa 455 cm.
- Pavimenti interni prevalentemente costituiti da una palladiana in materiale lapideo,
- Porzione adibita a retro-bottega pavimentata tramite listelli in doghe di legno,
- Pavimento e rivestimento del bagno costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Finestra sul retro-bottega con telaio in alluminio e vetro camera,
- Vetrine esterne in legno con vetro singolo,

- Saracinesche di sicurezza esterne del tipo avvolgibile in ferro,
- Non sono presenti ulteriori elementi oscuranti alle vetrine esterne,
- Impianto di riscaldamento misto, costituito da una caldaia murale a gas e areiformi con motocondensante esterna,
- Impianto di ACS del tipo autonomo realizzato tramite la caldaia murale di cui al punto precedente,
- Elementi radianti costituiti da termosifoni a parete in ghisa all'interno del bagno e del camerino e da split interni nel vano principale,
- Medesimo impianto per il raffrescamento estivo,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia e dotato di pannello di controllo con differenziale magneto termico,
- Soppalco e scala di collegamento realizzati in legno,
- Cantina pavimentata in battuto di cemento con pareti interne tinteggiate,
- Porta della cantina in legno,
- Una porzione della cantina è accessibile solo tramite una scala a pioli interna in quanto presenta un pavimento rialzato ad altezza piuttosto consistente,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo da definirsi buono.

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 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 SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Negozio ca. mq 80,00

Cantina ca. mq 28,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in Comune di Imola (BO), in via Emilia n. 149 (cantina con accesso da via XX Settembre n. 6).

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. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso commerciale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 2.300,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Negozio	80,00	184.000,00 €
Cantina	7,00	16.100,00 €
	Valore Totale	200.100,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	200.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	30 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 140.000,00
	(Euro cento quaranta mila/00)	

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 12/10/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Imola
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)