

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**LOTTO 1**

\* \* \*

**N. 85/2017**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

**PREMESSA**

Via Argentesi n. 26  
Medicina (BO)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,

Fgl. 180 Map 789 Sub. 124  
(negozio al grezzo)

specificando:

Fgl. 180 Map 789 Sub. 76  
(autorimessa)

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

**Verbale di pignoramento immobiliare N. ----- Gen. e N. ----- Part.**

trascritto in data 02/02/2017, sono stati pignorati i seguenti beni immobili,

per la piena proprietà, a favore di -----:

N.C.E.U. del Comune di Medicina (BO) – **Foglio 180**

• **Mapp. 789 sub 124**, Categoria in corso di costruzione, Via Argentesi n.

26

• **Mapp. 789 sub 128**, Categoria in corso di costruzione, Via Argentesi n.

20

• **Mapp. 789 sub 24**, Categoria in corso di costruzione, Via Argentesi

• **Mapp. 789 sub 76**, Categoria in corso di costruzione, Via Argentesi

• **Mapp. 789 sub 40**, Categoria C/6, Consistenza 17 mq, Via Argentesi

• **Mapp. 789 sub 55**, Categoria C/6, Consistenza 17 mq, Via Argentesi

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI****LOTTO 1**

*Comune di Medicina (BO), Via Argentesi n. 26 – Piena proprietà di*

porzione di fabbricato, ad uso commerciale su due livelli, con autorimessa,

posta ai piani terra e interrato, in corso di ristrutturazione e allo stato grezzo.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 120 per

l'unità commerciale e di circa mq. 19 per l'autorimessa.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**N.C.E.U.** del Comune di Medicina (BO) beni intestati a:

1. -----, con sede in ----- – Proprietà per 1/1:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
--------	-------	-----	-----------	----	------	-----	-------	--------

180	789	124	Via O.	In corso di costruz.			
			Argentesi 26,				
			PT – S1				
180	789	76	Via O.	In corso di definiz.			
			Argentesi, S1				

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI**

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': SI**

Nella presente vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto tali ai sensi di legge, per destinazione di fatto e come previsto nei titoli di provenienza. (Vedi Atto di Provenienza ed Elaborato planimetrico allegati).

#### **VINCOLI E ONERI**

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato quanto segue:

- Le unità immobiliari pignorate, sono nella disponibilità dell'esecutata Società -----.

#### **CONFINI**

In confine con parti comuni, muri perimetrali, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

Società -----, con sede in ----- – *Piena proprietà dell'intero bene.*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Parte dei beni (nudo terreno) era, al ventennio, già di proprietà della ditta esecutata.

La rimanente parte (nudo terreno) è pervenuta dalla Sig.ra -----, con atto di

compravendita del Notaio Dott. ----- di Bologna del 19 giugno 2003 rep. n. --

---, trascritto a Bologna il 05/07/2003 al N. Gen. ----- e Part N. -----. (Vedi

Atto di provenienza allegato)

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella

Relazione Notarile allegata:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 09/06/2008 al n. gen ----- e part. ----

--, a favore di ----- (anteriore al pignoramento);

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 02/02/2017 al

gen n. ----- e part. n. ----- a favore di -----.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o Iva a seconda della

tassazione vigente al momento della vendita.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruiti in

data successiva al 1° settembre 1967, il Comune di Medicina non ha ancora

evaso la domanda di accesso agli atti (effettuata in data 16/06/2018) e quindi

non è possibile certificare la conformità edilizia, nemmeno facendo

riferimento al Catasto in quanto la proprietà è accatastata in categoria F4 - in

corso di costruzione.

Considerando che il fabbricato è di recente costruzione, costruito dalla ditta

esecutata e sostanzialmente tutto già venduto, è ipotizzabile che non ci siano

illegittimità tali da invalidarne la vendita. Anche qualora esistessero

difficoltà potranno essere sanate contestualmente alla presentazione della

pratica edilizia che sarà comunque necessario istruire per effettuare il completamento delle opere.

Al fine di rispettare i tempi processuali si considererà quindi al momento il bene "legittimo" - salvo rettifiche (anche di prezzo) - che il sottoscritto potrà effettuare tempestivamente ad esito della visione dei precedenti edilizi.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata società -----, *Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.*

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni posti in vendita sono inseriti in un fabbricato di recente costruzione posto nella immediata periferia di Medicina, paese della seconda cintura Bolognese a circa 35 Km dal Capoluogo. La zona è ben servita ed attrezzata.

Il bene oggetto di stima è inserito in un fabbricato edificato successivamente al 1967, di cinque piani fuori terra oltre uno interrato, struttura portante in c.a., tamponamenti in forati, copertura a falde. Le finiture sono dell'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione buono. Il piano terreno è destinato ad attività commerciali mentre i piani superiori a residenza e il piano interrato a parcheggio.

L'unità immobiliare si trova, rispetto al fabbricato, in posizione poco visibile non prospettando direttamente sulla via, particolare che ne penalizza la potenzialità commerciale. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che i beni si presentano allo stato grezzo e parzialmente realizzati. I beni risultano *privi di tutte le opere di completamento e finiture (porte interne, impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, intonaci, pavimenti,*

*ecc.....). ad esclusione delle vetrine al piano terra ed i portoni delle autorimesse.*

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti (impianti non realizzati) pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti 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.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattandosi di immobili al grezzo ed in corso di ristrutturazione non necessitano dell'attestato di Prestazione Energetica

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o d'ambito scala.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
  - Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
  - Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
  - Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata

La superficie commerciale del bene oggetto, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

*Piena proprietà*

Unità ad uso commerciale (piano terra ed interrato)                      circa mq. 120,00

Autorimessa    circa mq. 19,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

### STIMA DEL BENE

***Criterio di stima adottato:*** per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

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, la situazione occupazionale, 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.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 30% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia, la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara

Nella valutazione ha influito negativamente la posizione del cespite rispetto



alla visibilità commerciale, nonché la necessità di provvedere alle ingenti

opere di completamento che prevedono anche costi tecnici per pratiche

edilizie e catastali.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei

Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori

immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017 (per le attività

commerciali periferiche in stato ottimo 1300/1750 €/mq), considerando i

costi tecnici e delle opere di completamento valutabili in 700 €/mq, la

posizione poco visibile e quindi commercialmente poco invitante (non a caso

le unità immobiliari oggetto di stima sono rimaste le uniche invendute e al

grezzo), sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Unità ad uso commerciale al grezzo	€.	60.000,00
------------------------------------	----	-----------

Autorimessa	€.	10.000,00
-------------	----	-----------

VALORE COMM. DELL'INTERO BENE	€.	70.000,00
-------------------------------	----	-----------

<b>VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30%)</b>	<b>€.</b>	<b>49.000,00*</b>
--	-----------	-------------------

(euro quarantanovemila/00)

(\*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo

dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di

calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato

puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce

da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti

sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "no alterano il

valore complessivo di stima indicato".

\* \* \*

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, 02 agosto 2018.

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

(Arch. Stefano Capponi)

**Allegati:**

- Visura catastale del N.C.E.U. del Comune di Medicina (BO)
- Elaborato Planimetrico del N.C.E.U. del Comune di Medicina (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Medicina (BO)
- Ultimo precedente edilizio (Copia)
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza (copia)
- Relazione notarile (copia)