

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**N. 31/2018**

**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 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 di circa il 20% del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

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

a) *per la piena proprietà sui seguenti beni:*

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) - Foglio 31:

- Particella 525, Sub 113, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani, Via della Fornace n. 8;
- Particella 525, Sub 183, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri, Via della Fornace n. 8.

### **LOTTO UNICO**

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto condominiale sito nel Comune di Bologna (BO), in Via della Fornace n. 8 e consistente in un'unità immobiliare al piano rialzato (catastalmente terra) così composta: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e camera da letto. Al piano seminterrato vano uso cantina nel sottoscala, pertinenziale all'unità immobiliare e posto auto scoperto al piano terra.

Approssimativamente le superfici utili calpestabili in pianta del bene sono le seguenti: unità immobiliare di mq. 43, cantina sottoscala di mq. 3, e posto auto scoperto di mq. 12, parti ed utilità comuni stabilite per diritto e per legge.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) beni intestati agli esecutati – piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno;

#### **Foglio 31:**

- **Particella 525, Sub 113**, zona cens. 2, categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 54 mq., rendita Euro 526,79, Via della Fornace n. 8 Piano T-S1;

- **Particella 525, Sub 183**, 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 della Fornace n. 8 Piano T.

La planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare *corrisponde* allo stato rilevato.

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad €. 95.580,24.

**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 di condominio del fabbricato, con ogni ragione, diritto o pertinenze, usi e comunioni, enti condominiali, 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**

I beni sono in confine altre proprietà, muri perimetrali su più lati e parti comuni, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

I beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere di piena proprietà degli esecutati.

**PROVENIENZA DEL BENE**

La piena proprietà dei beni oggetto di procedura è pervenuta agli esecutati con atto di compravendita in data 28.10.2004 e trascritto in data 04.11.2004.

Si segnala che con denuncia di variazione catastale del 03.12.2013, per variazione della destinazione da area urbana a posto auto scoperto, l'originaria particella 525 sub 75 è stata soppressa per dare origine all'attuale particella 525 sub 183.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 04.11.2004.

**Trascrizioni contro:**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 01.02.2018.

**REGIME FISCALE**

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

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), risultano le seguenti pratiche edilizie quali ultimi ed unici precedenti edilizi riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

- DIA in sanatoria P.G. 116229 del 04.07.2001 di opere interne consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovo bagno con chiusura di finestrella;
- Non risulta essere mai stata rilasciata l'abitabilità.

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

Si è riscontrato che il vano cucina identificato negli elaborati grafici viene utilizzata come camera, mentre l'angolo cottura è stato ricavato nel soggiorno.

L'unità immobiliare comunque nello stato in cui si trova *risulta essere*

conforme all'ultimo stato licenziato.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 12.12.2018, dallo scrivente, valevole sino al giorno 12.12.2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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 concesso in locazione con regolare contratto di locazione stipulato in data 03.11.2014 con decorrenza dal 01.11.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 10.11.2014. Il contratto prevede una durata di anni quattro con rinnovo automatico di ulteriori quattro anni e con scadenza del primo quadriennio in data 31.10.2018 e del periodo di proroga al 31.10.2022.

Il contratto è stato stipulato in data precedente all'atto di pignoramento, per cui è opponibile alla procedura.

Il canone di locazione è pari a € 6.000,00 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 500,00.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di

*locazione risulta essere congruo.*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione di fabbricato inserita in un contesto residenziale sito nel Comune di Bologna (BO) e più precisamente in Via della Fornace n. 8, strada posta nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto "Guglielmo Marconi" di Bologna e della tangenziale, nonché della linea ferroviaria direzione "Bargellino Sud".

Il fabbricato residenziale nel quale è posta l'unità immobiliare è una costruzione di quattro piani fuori terra ed un piano interrato edificato alla già negli anni '40. La struttura portante è in muratura piena in laterizio intonacato e tinteggiato, i solai interpiano sono in latero-cemento, mentre la copertura è a falde inclinate con soprastanti tegole in laterizio.

Esternamente area cortiliva asfaltata adibita a posti auto privati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata al piano rialzato (catastalmente terra) e risulta essere così composta: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e camera da letto. Al piano seminterrato vano pertinenziale all'unità immobiliare ad uso cantina nel sottoscala, e posto auto scoperto al piano terra nell'area cortiliva.

L'appartamento si presenta in uno stato di normale vetustà e presenta le finiture risalenti alla ristrutturazione del 2001; nel bagno si sono riscontrate presenza di macchie da umidità e muffa soprastante il rivestimento.

In particolare sommariamente le finiture sono le seguenti:

- Pareti ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti in gres 30x30 montati in diagonale in tutta l'unità immobiliare;
- Pavimenti e rivestimenti ceramici in bagno;
- Bagno completo di sanitari e rubinetteria;

- Infissi in alluminio con vetrocamera;

- Porte interne in legno;

- Impianto elettrico funzionante;

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con terminali in ghisa a parete.

### 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”, così come di seguito:

**a)** per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

**b)** per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

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:***

Destinazione	Sup. Totale	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq. 53,00	100%	Circa mq. 53,00



Cantina	mq. 3,00	30%	Circa mq. 1,00
---------	----------	-----	----------------

<b>Superficie commerciale complessiva del bene</b>	<b>Circa mq. 54,00</b>
--	------------------------

<b>Posto auto scoperto</b>	<b>Circa mq. 12,00</b>
----------------------------	------------------------

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto condominiale sita nel Comune di Bologna (BO), in Via Fornace n. 8.

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 DELL'INTERO BENE	€. 95.000,00
-------------------------------------	--------------

<b>VALORE A BASE D'ASTA (-20%)</b>	<b>€. 76.000,00</b>
------------------------------------	---------------------

**(euro settantaseimila//00)**

\* \* \*

Bologna, 22 dicembre 2018.

IL CONSULENTE TECNICO