

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 325/2017

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 21/02/2019

PREMESSA

Ore 12:30

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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 superficiera dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva (all'interno della quale non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), 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 e il 35% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO unico

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 17/05/2017, R.G. n. 21758 e R.P. n. 14595, a favore di e contro Soggetti Esecutati è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO)

o Foglio 22, Part. 710, Sub 4, Cat. D/7.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso produttivo, adibito ad officina per autocarrozzeria.

Siti in Comune di Casalecchio di Reno (BO), in Via del Lavoro n. 28, per una superficie costruita di circa mq 430,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO), beni intestati a Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3; Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3; Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3.

o Foglio 22, Part. 710, Sub 4, Cat. D/7, Rendita 3.511,91 €, Via del Lavoro n. 28, Piano S1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione. Servitù attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

VINCOLI ED ONERI

Vedere la relazione notarile ventennale dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 17/05/2017 R.G. n. 21758 e R.P. n. 14595, a favore di

ISCRIZIONI:

- Mutuo Fondiario iscritto a Bologna il 05/05/2003, R.G. n. 21846 e R.P. n. 4997, a favore di
- Ipoteca legale iscritta il 12/03/2007, R.G. n. 16088 e R.P. n. 3827, a favore di

CONFINI

Immobili di altra proprietà, ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3; Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3;
Soggetto Esecutato, proprietà per 1/3.

PROVENIENZA DEL BENE

- Denuncia di Successione n. 1, Vol. 313 trascritta a Bologna il 16/05/2017 ai nn. 31377 R.G. e 16907 R.P., di cui non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;
- Atto di Divisione, notaio del 10/04/1984, Rep. n. 44626 trascritto il 18/04/1984 ai nn. 11618 R.G. e 8790 R.P.;
- Atto di Identificazione Catastale, notaio del 13/12/198, Rep. n. 101838 trascritto il 20/12/1968 al n. 17910;
- Atto di Compravendita, notaio del 11/05/1968, Rep. n. 19456 trascritto a Bologna il 21/05/1968 al n. 7634.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

Al momento dell'acquisizione del bene uno dei Soggetti Esecutati risultava essere vedova, mentre non è stato possibile accertare lo stato civile degli altri Soggetti Esecutati.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere quanto riportato nella relazione notarile in allegato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalecchio di Reno (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 967 del 06/03/1968, Prot. n. 5015/68, per la costruzione di due fabbricati da adibirsi ad officina meccanica e civile abitazione;

- Licenza n. 15210 del 08/03/1969, Prot. n. 5339/68, in variante alla precedente autorizzazione;
- Licenza n. 4160 del 08/07/1971, Prot. n. 5769/71, per la realizzazione di un chiosco in metallo e vetro per l'esposizione di autovetture;
- C.Ed. n. 1538/95 del 29/08/1995, P.G. 4787/86 e P.U.T. n. 450/95, a sanatoria per la realizzazione del forno per verniciatura, al piano terra del capannone;
- Richiesta di C.C.E.A. del 23/10/2000, Prot. 22162, successivamente integrata in data 29/05/2006. P.G. n. 14716, che non risulta rilasciato;
- D.I.A. 7532 del 04/11/2008, P.G. n. 28785, per la rimozione delle lastre in cemento amianto presenti sulla copertura.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano sostanziali difformità.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, che peraltro risultano realizzati solo parzialmente. 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall'Ing., numero di accreditamento 02638, in data 25/01/2019, codice identificativo 02638-005502-2019, valevole sino al giorno 25/01/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica G (EP gl,nren 284,97 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile da considerarsi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto della presente stima è costituito da una porzione di fabbricato ad uso officina, sito in Comune di Casalecchio di Reno (BO), in Via del Lavoro n. 28, a meno di 2 km dal centro del paese, in direzione Ovest.

L'edificio ha forma longitudinale, si sviluppa su due livelli ad uso esclusivamente produttivo, con strutture in CLS, solaio interpiano in latero-cemento e copertura in pannelli coibentati in lamiera grecata e policarbonato alveolare, in sostituzione delle precedenti lastre in cemento amianto. L'unità presa in esame si trova al piano seminterrato, l'accesso è situato sul retro del fabbricato e avviene tramite corsello carrabile comune. Gli spazi interni sono così suddivisi: nell'ampio vano principale adibito ad officina per aut carrozzeria sono presenti gli spogliatoi, i servizi igienici ed un ripostiglio, cui si è aggiunto un box prefabbricato ad uso ufficio, installato successivamente; un ampio portellone in ferro e vetro divide l'officina dalla zona di verniciatura, in cui è stato installato un forno per l'asciugatura.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati di colori chiari,
- altezza interna di circa 355 cm;
- pavimentazione interna in piastrelle di materiale ceramico tipo klinker di dimensioni 10x20 circa, posate a correre;
- rivestimento del bagno e dello spogliatoio in piastrelle di materiale

ceramico, dimensione 10x15 cm circa di colore bianco, posate a

correre fino ad un'altezza di circa 180 cm circa;

- la dotazione dei servizi risulta completa di water, lavandino e doccia;
- sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;
- porte interne in legno di colore grigio;
- sul lato esposto a Nord sono presenti due grandi portelloni in ferro con ampie porzioni vetrate, a movimentazione manuale;
- infissi esterni in ferro verniciato e vetro singolo;
- non è presente alcun sistema di oscuramento;
- impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo con caldaia murale montata internamente ed elementi riscaldanti a termo-ventil-convezione;
- l'unità non è dotata di impianto di climatizzazione;
- impianto elettrico fuori traccia, dotato di linee trifase e monofase, con diversi pannelli elettrici di controllo con differenziali magnetotermici.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi mediocri.

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 netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Officina	- coeff. 100%
----------	---------------

vani di servizio direttamente collegati	- coeff. 50%
---	--------------

vani di servizio non direttamente collegati	- coeff. 25%
---	--------------

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

Autorimesse e posti auto	- A Corpo
--------------------------	-----------

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Officina	circa 430,00 mq - coeff. 100%
----------	-------------------------------

STIMA DEL BENE

<u>Piena proprietà</u> su porzione di fabbricato ad uso produttivo, adibito ad officina per autocarrozzeria.
--

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 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, come di seguito:
--

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: € 215.000,00 (Euro duecentoquindicimila/00)
--

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 30% del valore di mercato per un:
--

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 151.000,00 (Euro centocinquantunomila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 20/01/2019

IL CONSULENTE TECNICO