

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

* * *

N. 19230/2018

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE

LOTTO 2

* * *

(Sottostante Es. Imm.

PREMESSA

R.G.E. N. 351-17)

I beni oggetto di divisione giudiziale 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 di divisione giudiziale, 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 divisione giudiziale.

Il sottoscritto successivamente propone tuttavia un lieve ulteriore abbattimento in virtù della vendita in sede divisionale: infatti, a differenza di quanto accade con la vendita coattiva in esecuzione immobiliare, nella quale la liberazione dei cespiti è curata dal Custode Giudiziario incaricato e il bene viene consegnato libero al decreto di trasferimento, in sede di vendita in divisione giudiziale l'onere della liberazione è demandato all'aggiudicatario dopo il decreto di trasferimento.

LOTTO DUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto artigianale sito nel Comune di Medicina (BO) in Via Dell'Artigianato n. 189B e

costituita da un appartamento al piano primo, con accesso esclusivo da piccola area cortiliva di proprietà al piano terra, così composto: al primo piano ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni, corridoio e balcone perimetrale l'intero appartamento; al piano terra corte esclusiva con vano scala esclusivo per accedere all'appartamento ed al piano interrato vano ad uso cantina sempre accessibile dal vano scala.

Approssimativamente la superficie calpestabile in pianta dell'appartamento è di mq. 200 circa, balcone perimetrale di mq. 48 circa, cantina di mq. 28 circa, 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 Medicina:

Foglio 159:

- **Particella 222, sub 24** - Categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.045,83, Via Dell'Artigianato 189B, piano T-1-S1;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare *corrisponde* al rilevato.

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad € 175.699,44.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE

I dati catastali e quanto riportato nella domanda di Divisione Giudiziale 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 con ragioni altra proprietà, ragioni medesima proprietà, parti comuni, muri perimetrali, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Divisione Giudiziale risulta essere di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) del soggetto esecutato.

Nella vendita è compresa la piena proprietà dell'intero bene oggetto della presente procedura di divisione giudiziale.

PROVENIENZA DEL BENE

Agli attuali proprietari i beni sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/2 (un mezzo) al soggetto esecutato con atto di compravendita in data 07.12.2012 e trascritto in data 17.12.2012. Si precisa che a margine della suddetta trascrizione figura un annotamento del 24.04.2015 in virtù di atto giudiziario (revocazione) del 06.10.2014 del Tribunale di Bologna, contro "omissis" ed a favore del soggetto esecutato;
- Per la quota di 1/2 (un mezzo) alla comproprietaria non esecutata, con atto di compravendita in data 17.04.2009 e trascritto il 22.04.2009.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria trascritta a Bologna in data 22.04.2009.

Trascrizioni contro:

- Domanda giudiziale trascritta a Bologna in data 07.03.2013.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 24.07.2015.
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Bologna in data 15.07.2016. Annotazione del 01.06.2017 a margine della suddetta trascrizione: sentenza di condanna relativa ai beni riportati nella suddetta trascrizione.

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 epoca successiva al 1 settembre 1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Medicina (BO), risultano le seguenti pratiche edilizie quali ultimi precedenti edilizi dell'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Nulla osta di costruzione di licenza edilizia n. 114/72 P.G. n. 4939 rilasciato in data 09.06.1972 per la costruzione di fabbricato ad uso opificio artigianale con relativa abitazione;
- Variante alla licenza edilizia n. 114/72 P.G. 1950 del 05.03.1974;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 20 P.G. 1950/74 in

data 01/04/1974;

- Variante per ampliamento di fabbricato artigianale rilasciata con licenza

n. 260 P.G. 10059/74 in data 28.12.1974;

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n. 1 P.G. 10059/74 in

data 08.01.1975;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 20 P.G. 10256/86 del 31.12.1986,

rilasciata in data 21.06.1989;

- Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 07.06.1989 come da

P.G. 10256/86;

- Concessione di costruzione in sanatoria n. 42 P.G. 2882/92/TT/pn

rilasciata il 28.05.1992 per varianti interne ed esterne al fabbricato ad uso

abitazione e artigianale;

- Autorizzazione edilizia n. 95/096 - pratica n. 1995/333 - P.G. 95/13554

per apertura di n. 2 portoni;

- Permesso di costruzione in sanatoria n. 11/023 – pratica n. 2011/009 –

P.G. 15342 rif. Prot n. 11/00849 per cambio di destinazione d’uso con

opere rilasciato in data 04.11.2011;

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria (C.I.L.)

presentata in data 22.11.2011 con P.G. 16295 e relativa fine lavori

presentata in data 22.12.2001 con P.G. 17541 del 23.11.2011;

- Scheda tecnica descrittiva presentata in data 22.12.2011;

- SCIA in sanatoria presentata in data 03.01.2013 con P.G. 55.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente

ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l’esecuzione di

opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione

Urbanistica.

L'unità immobiliare nello stato in cui si trova risulta essere conforme allo stato licenziato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 10.10.2018, dallo scrivente, valevole sino al giorno 10.10.2028. 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 di tutti gli 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 stipulato in data 04.01.2013 della durata di anni quattro dal 04.01.2013 al 31.12.2017 e rinnovato di altri quattro anni con scadenza 31.12.2021.

Il suddetto contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 04.01.2013.

Il canone annuo di locazione è stato inizialmente convenuto in € 9.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 800,00 ciascuna. Successivamente il

canone è stato ridotto in € 7.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 650,00.

Si segnala che il contratto di locazione è stato stipulato e registrato in date antecedenti l'atto di pignoramento, per *cui è opponibile alla procedura*.

Inoltre, vista l'analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di locazione risulta essere congruo.

In sede di vendita in divisione giudiziale l'onere della liberazione è demandato all'aggiudicatario dopo il decreto di trasferimento

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato inserita in un contesto artigianale sito nel Comune di Medicina (BO) nella zona industriale e più precisamente in Via dell'Artigianato n. 189/B, strada posta nelle vicinanze della Via San Vitale Ovest.

Il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto del presente lotto è palazzina di due piani fuori terra ed uno interrato edificato in aderenza ad un capannone artigianale con il quale condivide l'area di sedime dell'intero fabbricato.

L'intera lottizzazione è stata edificata all'inizio degli anni '70 e la struttura portante è in cemento armato con tamponature esterne in laterizio intonacato, mentre la copertura dell'abitazione è a terrazza non praticabile con manto impermeabile a vista.

L'unità immobiliare è situata al primo piano, soprastante a dei locali in parte ad uso ufficio ed in parte ad uso magazzino, ed ha accesso esclusivo da piccola area cortiliva di proprietà al piano terra Internamente risulta così composto: al primo piano ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno,

ripostiglio, due camere, due bagni, corridoio e balcone perimetrale l'intero appartamento; al piano terra corte esclusiva con vano scala esclusivo per accedere all'appartamento ed al piano interrato vano ad uso cantina sempre accessibile dal vano scala

L'appartamento si presenta in uno stato di normale vetustà. Si evidenzia che vi sono tracce di infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura dell'appartamento.

In particolare sommariamente le finiture sono le seguenti:

- Pareti ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti sovracoperti con moquette
- Pavimenti e rivestimenti ceramici in cucina e nei bagni;
- Bagni completi di sanitari e rubinetteria;
- Infissi in alluminio con vetrocamera;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico funzionante;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con terminali di emissione radiatori;

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;

c) per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali, e per il 10% per la parte eccedente.

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	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	218,00	100%	Circa mq. 218,00
Balcone	47,00	30% di 25	Circa mq. 7,50
		10% di 22	Circa mq. 2,20
Cantina	28,00	50%	Circa mq. 14,00
Superficie commerciale complessiva del bene			Circa mq. 242,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano terra e primo in porzione di fabbricato inserito in un contesto artigianale, sita nel Comune di Medicina (BO) in Via dell'Artigianato n. 189/B.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto,

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 Divisione Giudiziale:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 240.000,00

VALORE BASE D'ASTA (circa -20%) € 190.000,00

(euro centonovantamila//00)

* * *

Bologna, 04 luglio 2019.

IL CONSULENTE TECNICO