

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 114/2019**

\* \* \*

**R.G. ESEC.**

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,

Via Bellini n. 13  
Pianoro (BO)

specificando:

Fgl. 12 Map. 125 Sub. 18

- 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
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

**Trascrizione NN. -----** in data 05/04/2019, nascente da pignoramento n. -----

del 20/02/2019 e relativo ai seguenti beni immobili, *per la piena proprietà*, a

favore di -----:

N.C.E.U. del Pianoro (BO)

**NCEU - Foglio 12**

- **Mapp. 125 sub 18**, Cat. A/10, Via Bellini n. 13, piani T-1, 8,5 vani

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

*Comune di Pianoro (BO), Via Vincenzo Bellini n. 13 – Piena proprietà* di

porzione di fabbricato su due livelli costituita da ampio locale ad uso

magazzino, un vano laboratorio ed un vano refettorio al piano terra oltre a

locali ad uso ufficio (n. 2), archivi (n.2), bagno, spogliatoio e ripostiglio al

piano primo, per una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 226

oltre ad area cortiliva pertinenziale in proprietà con sovrastante manufatto ad

uso centrale termica, per una superficie commerciale di circa mq. 67

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

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

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

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
12	125	18	Via Bellini n. 13		A/10	U	8,5 vani	2655,88

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

E' compresa nella vendita le comproprietà tutte ai sensi di legge, per titolo o per destinazione, il tutto come meglio individuato e descritto nell'atto di provenienza.

**VINCOLI E ONERI**

Nel corso del primo accesso all'immobile si è constatato che l'immobile è nella disponibilità della ditta esecutata.

**CONFINI**

In confine con beni comuni da più lati, Via Bellini, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

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

**PROVENIENZA DEL BENE**

Da ----- nella sua qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente in ----- con atto di compravendita del Notaio Dott. -----, rep. n. ----- del 27/12/2010, trascritto a Bologna il 30/12/2010 ai nn. -----.

**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 concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 30/12/2010 ai nn. -----, a favore di ----- (anteriore al pignoramento);
- Ipoteca giudiziale in data 04/08/2016 nn. ----- a favore di ----- (anteriore al pignoramento);
- Ipoteca giudiziale in data 29/06/2018 nn. ----- a favore di ----- (anteriore al pignoramento);

- Pignoramento trascritto a Bologna il 05/04/2019 ai nn. ----- 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 anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 5070 - fascicolo n. 3553 del 31/03/1995 rilasciata il 25/11/1996
- Denuncia di Inizio Attività P.G. N. (33/09) 3192 del 04/03/2009
- Pratica sismica P.G. 12468 del 29/07/2009 collegata D.I.A. n. 3192 – 33/09

Del confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità nell'unità:

- Modeste modifiche interne (al piano terra costruzione di un muro sotto la scala a chiusura del magazzino, porta tra laboratorio e magazzino; al piano primo chiusura di una porta tra archivio e ripostiglio, apertura di una porta tra ufficio e archivio).
- Trasformazione dello spogliatoio in bagno, del ripostiglio in lavanderia e di un vano ad uso archivio in camera da letto.

E' possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria e nuovo accatastamento. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 1.000,00

per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia. La regolarizzazione non consentirà l'uso a camera da letto dell'archivio che dovrà riassumere l'uso autorizzato.

*L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

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

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è inserito nella zona industriale "Rastignano" a circa 4 km a nord del centro di Pianoro, circa 9 km dal centro di Bologna, modestamente servita da mezzi pubblici e servizi.

Il fabbricato, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, consta di 2 piani fuori terra, struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, esternamente in intonacata e tinteggiata, copertura a shed. L'edificio si presenta in modeste condizioni di manutenzione e con finiture dell'epoca di costruzione.

Il laboratorio, ai piani terra e primo, ha doppio accesso indipendente dal piazzale privato: tramite porta scorrevole a vetri dotata di cancello e tramite accesso carrabile con basculante in legno

L'unità da stimare comprende i seguenti vani al piano terra:

- Refettorio

- Magazzino

- Laboratorio

Al piano primo:

- Due uffici

- Due archivi

- Un bagno

- Uno spogliatoio con sanitari (secondo bagno)

- Un ripostiglio

I locali sono pavimentati in cemento liscio di colore rosso mattone. Il bagno ha rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 2,40. Le finestre con infisso in alluminio con doppio vetro e prive di sistemi di oscuramento. Le porte sono in legno bianco. Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con termo in acciaio. Le finiture e lo stato di manutenzione sono scarse.

### **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 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**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14/12/2010, codice identificativo n. 00469-97777-2010, numero di accreditamento 00469, valevole sino al giorno 14/12/2020. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

### **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

Magazzino/laboratorio/ufficio circa mq. 226,00

Area pertinenziale esclusiva circa mq. 67,00

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

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 1° semestre 2019, visti i risultati

delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona,

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

Magazzino/laboratorio/ufficio €. 135.000,00\*

Area pertinenziale esclusiva €. 5.000,00

**VALORE COMM. DELL'INTERO BENE €. 140.000,00\***

**VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-30 %) €. 98.000,00\***

**(euro novantottomila/00)**

\*prezzo al netto della 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 "non 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, 06/12/2019.

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

**Allegati:**

- Visura catastale del N.C.E.U. del Comune di Pianoro (BO)
- Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di Pianoro (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Pianoro (BO)
- Raccolta fotografie

