

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

N. 162/2019

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
- 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 sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 20% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

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

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

N.C.E.U. del Comune di Castel Maggiore (BO) – Foglio 31:

- Particella 193, Sub. 6, Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 97 metri quadri, Via Primo Maggio n. 16, Piano T.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto residenziale condominiale sita nel Comune di Castel Maggiore (BO), località Primo Maggio, in Via Primo Maggio n. 14/F-14/G (catastalmente Via Primo Maggio n. 16) e costituita da un magazzino/deposito posto al piano terra ed accessibile

dal fronte posteriore del fabbricato e composto da due locali comunicanti fra loro e dotato di servizio igienico.

Approssimativamente la superficie utile calpestabile in pianta dei beni è la seguente: magazzino/deposito di mq. 94 con locale servizio igienico di mq. 4, 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 Castel Maggiore (BO) beni intestati agli esecutati rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di tre esecutati e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 ad un esecutato:

Foglio 31:

- **Particella 193, Sub. 6**, Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 3, Consistenza 97 metri quadri, Superficie Catastale Totale 106 mq., Rendita Euro 275,53, Via I Maggio n. 16, piano T.

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

Non corrisponde l'indicazione del numero civico in quanto i locali oggetto di pignoramento sono ubicati ai civici 14/F-14/G.

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad € 46.289,04.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

Si segnala che nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento non corrisponde l'indicazione del civico in quanto viene riportato erroneamente il civico n. 16 mentre i civici corretti solo il n. 14/F-14/G.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

È compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione, 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 altre proprietà su tre lati e parti comuni.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere così inquadrato: per il diritto di nuda proprietà rispettivamente per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno a tre soggetti esecutati, mentre per il diritto di usufrutto generale vitalizio per l'intero ad un esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita in data 26.01.2012.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 22.04.2015.

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 15.03.2018.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 12.04.2019.

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 edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

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

- Licenza di Costruzione N. 74 del 15/01/1968 per la costruzione di edificio urbano da adibirsi ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciate in data 10/01/1970 per il lotto di Via I Maggio n. 16 ed in data 30/04/1970 per il lotto di Via I Maggio n. 14;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria N. 23 del 20/06/1979 (PUT 689) per creazione di servizio interno uso doccia in adiacenza al servizio igienico esistente, per apertura di una porta in un muro divisorio interno e per apertura di n. 2 finestre regolarmente autorizzate dall'assemblea condominiale in data 15/06/1979;
- Richiesta di agibilità dei locali prot. 8046 del 22/08/1983, che non risulta aver completato l'iter burocratico, visto il tipo di attività che lo richiedeva.

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

all'ultimo stato licenziato rilasciato con autorizzazione N. 23 del 20/06//1979.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 13.12.2019, rilasciato dallo scrivente, valevole sino al giorno 13.12.2029. 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, né tantomeno è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto le utenze risultano essere dismesse, 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 libera.

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato inserita in un contesto condominiale sito nel Comune di Castel Maggiore (BO), località Primo Maggio e più precisamente in Via Primo Maggio n. 14/F-14/G (catastalmente n. 16), strada posta in un contesto residenziale ben servito, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Bologna Corticella.

Il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento è di tipologia residenziale ove al piano terra sono presenti attività commerciali e trattasi di

costruzione di sei piani fuori terra (compreso il piano terra) ed un piano interrato edificata alla fine degli anni '60 con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio. La copertura del fabbricato è a falde inclinate, mentre la copertura dei beni oggetto di pignoramento è un lastrico solare pavimentato che al momento del sopralluogo risulta essere in corso di rifacimento dell'impermeabilizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata sul fronte posteriore del fabbricato ed è accessibile dall'area cortiliva carrabile condominiale e trattasi di magazzino/deposito, con locale servizio igienico e con doppia vetrina. Si segnala che la suddetta area cortiliva carrabile è un solaio che delimita l'area cortiliva pavimentata in asfalto dalle sottostanti autorimesse ed ha una portata di 2,00 tonnellate.

I locali non risultano essere utilizzati da diverso tempo e si presenta in uno stato di abbandono: le pareti e i soffitti presentano macchie di infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico in corso di impermeabilizzazione, con porzioni localizzate di intonaco distaccatosi. Nel locale risulta esservi installata una caldaia al quale risultano essere collegati tre radiatori per riscaldare gli ambienti. Si evidenzia che essendo gli impianti al momento dismessi, non si è potuto verificare la funzionalità dell'impianto elettrico e di riscaldamento. In uno dei due locali è presente una struttura metallica (pilastrature e travi) per la realizzazione di un soppalco il quale però risulta essere privo di solaio e scala per accedervi.

In particolare sommariamente le finiture sono le seguenti:

- Pareti ad intonaco tinteggiato completamente da rivedere, con alcune porzioni di intonaco distaccatosi o in fase di distacco;

- Pavimenti gres rosso formato cm. 7,5 x 15;

- Bagno dotato di wc e piatto doccia;

- Infissi in alluminio vetrocristallo;

- Impianto elettrico al momento dismesso e pertanto non si è potuto verificarne la funzionalità;

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, con terminali di emissione radiatori in ghisa al momento dismesso e pertanto non si è potuto verificarne la funzionalità.

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;

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
Magazzino/Dep.	Mq. 104,00	100%	Circa mq. 104,00

Superficie commerciale complessiva del bene	Circa mq. 104,00
--	-------------------------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di unità immobiliare ad uso magazzino/deposito inserita in un contesto condominiale sita nel Comune di Castel Maggiore (BO) in Via Primo Maggio n. 14/F-14/G.

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

Procedura Esecutiva:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€.	40.000,00
-------------------------------------	----	-----------

VALORE A BASE D'ASTA (-20%)	€.	32.000,00
------------------------------------	-----------	------------------

(euro trentaduemila//00)

* * *

Bologna, 23 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO