

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

N. 271/2018 Lotto 6

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 che oscilla tra il 15% ed il 30% del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

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

a) Unità negoziale n. 1 - per la piena proprietà sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) – Foglio 35:

- Particella 93, Sub. 2, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5 vani, Via Emilia n. 231, Piano T;
- Particella 92 – Particella 93, Sub. 1, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4,5 vani, Via Emilia n. 231, Piano T-1;



- Particella 66, Sub. 2 - Particella 93, Sub. 3 - Categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 44 metri quadri, Via Emilia n. 231, Piano T;

N.C.T. del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) – Foglio 35:

- Particella 66, Categoria T – Terreno;
- Particella 92, Categoria T – Terreno;
- Particella 93, Categoria T – Terreno;
- Particella 135, Categoria T – Terreno;
- Particella 272, Categoria T – Terreno;
- Particella 276, Categoria T – Terreno;
- Particella 278, Categoria T – Terreno;

b) Unità negoziale n. 2 - proprietà per la quota di 2/10 sui seguenti beni:

N.C.T. del Comune di Baricella (BO) – Foglio 46:

- Particella 824, Categoria T – Terreno;
- Particella 827, Categoria T – Terreno;

c) Unità negoziale n. 3 - per la piena proprietà sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – Foglio 244:

- Particella 1181, Sub. 9, Categoria A/3 – Abitazione di economico, Consistenza 4 vani, Via Vermena n. 47/49;
- Particella 1181, Sub. 34, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 18 metri quadri, Via Vermena n. 47/49;
- Particella 980, Sub. 17, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 metri quadri, Via Parisio n. 15/11;

d) Unità negoziale n. 4 - proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – Foglio 76:

- Particella 43, Sub. 38, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,



autorimesse, Consistenza 12 metri quadri, Via Ferrarese n. 120;

N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 36:

- Particella 570, Sub. 7, Categoria A/3 – Abitazione di economico,
Consistenza 5,5 vani, Via Chiesa n. 12, Piano T-1;

- Particella 570, Sub. 3, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Consistenza 16 metri quadri, Via Chiesa n. 12, Piano T;

N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 16:

- Particella 2043, Sub. 17, Categoria A/3 – Abitazione di economico,
Consistenza 3 vani, Via della Repubblica, Piano T;

- Particella 2043, Sub. 15, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Consistenza 13 metri quadri, Via della Repubblica, Piano T;

- Particella 1270, Sub. 10, Categoria A/3 – Abitazione di economico,
Consistenza 1,5 vani, Via della Solidarietà n. 11, Piano 2;

N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO) – Foglio 36:

- Particella 731, Sub. 13, Categoria A/3 – Abitazione di economico,
Consistenza 7 vani, Via F.lli Cervi, Piano T-1;

- Particella 731, Sub. 9, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Consistenza 21 metri quadri, Via F.lli Cervi, Piano T;

- Particella 776, Sub. 28, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, Consistenza 23 metri quadri, Via P. Gandolfi, Piano S1.

**Al fine di agevolarne la commerciabilità, lo scrivente ritiene opportuno
suddividere quanto pignorato in DIECI LOTTI.**

LOTTO SEI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Minerbio (BO),



località Ca' De Fabbri, in Via Chiesa n. 12/A e consistente in un appartamento

posto al piano rialzato così composto: ingresso su ampio soggiorno con angolo

cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazza. Al

piano terra un locale pertinenziale ad uso cantina e un locale uso autorimessa

con accesso pedonale dal corsello cantine e carraio dall'area cortiliva.

Approssimativamente le superfici utili calpestabili in pianta dell'unità

immobiliare è di mq. 70, la terrazza di mq. 5, cantina di mq. 7 ed autorimessa

di mq. 16, parti ed utilità comuni stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano identificati:

N.C.E.U. del Comune di Minerbio (BO), beni intestati all'esecutato - piena

proprietà per la quota di 1/2;

Foglio 36:

- **Particella 570, sub 7**, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 84 mq., Totale

escluse aree scoperte 82 mq., Rendita Euro 440,28, Via Chiesa n. 12, Piano

T-1;

- **Particella 570, sub 3**, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse, Classe 3, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale Totale 16

mq., Rendita Euro 79,33, Via Chiesa n. 12, Piano T.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare non corrisponde al rilevato in

quanto è stato demolito il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno, creando

un unico ambiente ed in quanto vi è una diversa distribuzione fra il bagno e la

camera da letto adiacente.

La regolarizzazione catastale dovrà essere eseguita a cura e spese



dell'aggiudicatario.

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad € 87.294,48.

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 delle parti comuni del fabbricato, con ogni ragione, diritto o pertinenze, usi e comunioni, 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 altra proprietà, parti comuni, muri perimetrali.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'esecutato e per la restante quota ad altro soggetto non esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio i beni oggetto di perizia risultavano già appartenere in piena per la quota di 1/2 (un mezzo) all'esecutato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:



Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 14.03.2013.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 12.03.2014.

Trascrizioni contro:

- Costituzione fondo patrimoniale iscritto a Bologna in data 06.11.2012.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 11.06.2018.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in epoca successiva al 01 settembre 1967.

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

- Licenza di Costruzione N. 38 prot. n. 5423 del 17/08/1973;

- Non è stata reperita l'abitabilità del fabbricato.

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 non risulta essere conforme allo stato licenziato, in quanto sono presenti difformità interne all'unità immobiliare, e più precisamente:

1. È stato demolito completamente il tramezzo che divide il soggiorno dalla cucina e dall'ingresso e parte del tramezzo che divideva la cucina



dall'ingresso;

2. Il tramezzo che divide il bagno da una camera d letto è posizionato in maniera difforme ed è stata ricavata una nicchia nel bagno per collocarci il box doccia;

3. Nello stato concessionato l'autorimessa risulta essere accessibile solamente dall'esterno, mentre in sede di sopralluogo si è constatato che questa è accessibile anche dal corsello delle cantine;

4. dalle misurazioni rilevate in loco internamente all'unità immobiliare rispetto agli ultimi elaborati grafici, lo scrivente a riscontrato un'incongruità e nello specifico la testata del fabbricato risulta essere leggermente più grande rispetto al concessionato comportando un aumento della lunghezza della facciata da mt. 10,00 concessionati a mt. 10,15 rilevati.

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 possono essere sanata presentando una CILA a sanatoria (art. 16 bis L.R. N. 23/2014 e successive modifiche ed integrazioni) con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad €. 1.000,00 oltre spese tecniche. Nella medesima pratica si può richiedere di sanare anche l'abuso di cui al punto 4 mediante applicazione dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 relativo alle tolleranze costruttive in quanto rientrerebbe nel 2% di tolleranza richiesto dalla normativa vigente.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 15.07.2013, valevole sino al giorno 15.07.2023. Nel predetto certificato si



attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D.

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 concessa in locazione con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.09.2013 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01.09.2013 e fino al 31.08.2017, rinnovato automaticamente di altri quattro anni con scadenza del secondo quadriennio al 31.08.2021.

Il suddetto contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 09.09.2013.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 6.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna.

Si segnala che il contratto di locazione è stato regolarmente registrato in data antecedente la trascrizione del 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.

DESCRIZIONE DEL BENE



L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata in una palazzina di civile abitazione costituita di quattro unità sito nel Comune di Minerbio (BO) in località Ca' de Fabbri, e più precisamente in Via Chiesa n. 12/A, in un contesto residenziale ben servito dai mezzi pubblici e con la presenza nelle vicinanze di centri sportivi e posto a circa 1 km. dal centro cittadino.

Il fabbricato residenziale nel quale è posta l'unità immobiliare è costruzione risalente alla metà degli anni '70 di tre piani fuori terra (compreso il piano seminterrato) con struttura portante in mattoni con finitura esterna faccia a vista, mentre il basamento esterno è in pietra serena. La copertura è a falde inclinate con soprastanti elementi in laterizio. Esternamente area cortiliva condominiale è in parte a verde e in ghiaia.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato senza ascensore ed è costituita da: ingresso su soggiorno collegato con la zona cucina, balcone, due camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio. Al piano seminterrato locale cantina pertinenziale all'unità immobiliare e locale autorimessa.

L'appartamento di presenta in un buono stato di conservazione ed in particolare sommariamente le finiture sono le seguenti:

- Pareti ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti e rivestimenti ceramici;
- Pavimenti in legno nelle due camere da letto;
- Bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- Infissi in legno con vetro camera;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico funzionante;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a colonna quali



terminali di emissione;

- Impianto di condizionamento.

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	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	80,00	100%	Circa mq. 80,00



Cantina	7,00	25%	Circa mq.	2,00
Balcone	5,00	30%	Circa mq.	2,00
Superficie commerciale complessiva del bene			Circa mq.	84,00
Autorimessa			Circa mq.	16,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale sita in località Cà de Fabbri nel Comune di Minerbio (BO) in via Chiesa n. 12/A.

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, in considerazione che sono state riscontrate delle difformità da regolarizzare a cura e spesa dell'aggiudicatario, 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 € 125.000,00
(Euro centoventicinquemila//00)

* * *

Bologna, lì 08 ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

