

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ANNA DE CRISTOFARO

* * *

N. 44/2009

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
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- 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 di circa il 35%.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto, sono stati pignorati i seguenti beni immobili, *per la piena proprietà*:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) – Foglio 31

- Map. 525 sub 11, Natura A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 4 vani, Via Fornace n.8, piano 2.
- Map. 525 sub 77, Natura CO – Corte Resede, Via Fornace n. 8.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Bologna (BO) – Via della Fornace n.8 - Piena proprietà di porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione, al piano secondo costituito da cucina, soggiorno-pranzo, bagno, n. 2 camere da letto e cantina al piano seminterrato per una superficie commerciale complessiva di circa mq 66; oltre area urbana esclusiva (utilizzata come posto auto esterne) con

superficie commerciale di circa mq. 8.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) beni intestati agli esecutati:

Foglio 31:

- **Map. 525 sub 11** (abitazione e cantina), Zona Cens. 2, Categoria A/5, Classe 4, Vani 4, Via della Fornace n.8, rendita €237,57, Piano 2-S1
- **Map. 525 sub 77** (posto auto), Zona Cens. 2, Categoria Area Urbana, Via Della Fornace, Piano T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

Si segnala che, in seguito a lavori di ristrutturazione interna, nel 1997 la proprietà ha depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna Denuncia di Inizio Attività (Prot. N. 138547 del 18/10/1997) nella quale si richiedevano modifiche interne. Alla data odierna non risulta depositata la nuova variazione catastale presso l'U.T.E. (ufficio Tecnico Erariale) del Comune di Bologna.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il deposito di nuova variazione catastale (DOCFA) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU': Sono comprese nella presente vendita la proporzionale comproprietà condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge, destinazione ed uso: più generalmente è

oggetto della presente vendita quanto pervenne all'alienante con atto autentico del Notaio G. Castiglioni n.135769/1838 in data 28 febbraio 2001(reg. a Bologna II Uff. delle Entrate in data 5 marzo 2001 n.233, ivi trascritto l'8 marzo 2001 art.7770).

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso all'immobile pignorato l'esecutato, comunicava allo scrivente quanto segue:

- l'immobile è occupato dal fratello (non esecutato) e dai genitori;
- il condominio, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata con la presente procedura esecutiva, è amministrato dall' Avv. Elena Fiorini;
- di non aver regolarmente saldato le spese condominiali fino alla data del sopralluogo.

CONFINI

I beni sono in confine con parti comuni, muri perimetrali esterni da due lati, altra proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Piena proprietà dell'intero bene oggetto della presente procedura esecutiva.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di vendita regolarmente registrato e trascritto a Bologna. Nell'Atto di vendita gli esecutati dichiaravano la prima di non essere coniugata; i restanti esecutati dichiarano di essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

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 iscritta a Bologna in data 29/12/2004 al n. 68674 d'ordine e n. 16431 particolare (anteriore al pignoramento);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 18/02/2009 al Reg. Gen. N. 10201, Reg. Part. n. 4415.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività P.G. N. 138547 del 18/10/1997.

Dalle indagini presso l'ufficio tecnico non è stata rintracciata il Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Dal controllo fra quanto licenziato e quanto realizzato non sono state accertate difformità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dal comproprietario esecutato, con la moglie e il figlio. *Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.*

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è inserito in un fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, di quattro piani fuori terra oltre uno seminterrato, struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a falde ed esternamente intonacata. L'edificio si presenta in buone condizioni di

manutenzione. L'impianto elettrico nelle parti comuni – a detta della proprietà - sono a norma della L. 46/90.

All'appartamento, posto al piano secondo, si accede da vano scala comune senza ascensore. Il portone di accesso è blindato con citofono e tiro. L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

- Cucina;
- Soggiorno-pranzo;
- Bagno dotato di wc, bidet, doccia, lavabo e attacco per lavatrice;
- N. 2 camere da letto.

I locali sono pavimentati con ceramica. Il bagno e la cucina hanno rivestimento in ceramica. L'appartamento ha un'altezza interna di mt. 2,95.

Le porte interne sono in legno. Le finestre sono in pvc di colore bianco e provviste di scuri in legno verniciato verde. Le pareti divisorie interne sono in murature, intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi a gas con termo in alluminio di colore bianco. Le finiture sono modeste e lo stato di manutenzione mediocre.

La cantina posta al piano seminterrato, altezza interna di mt. 2,55, con porta a battente in legno, pavimentata in cemento, non intonacata e provvista del solo impianto elettrico. Le finiture e lo stato di manutenzione sono mediocri.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), 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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione + cantina	circa mq	66,00
----------------------	----------	-------

Area Urbana (utilizzata come posto auto)	circa mq	8,00
--	----------	------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con cantina ed area urbana esclusiva (ad uso posto auto), sito in Comune di Bologna (BO), Via della Fornace n.8. Pertanto, 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, 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 DELL'INTERO BENE	€.	160.000,00
-------------------------	----	------------

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA (-35%)	€.	100.000,00
--	-----------	-------------------

(euro centomila/00)

* * *

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 08 settembre 2009.

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Stefano Capponi)