

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**LOTTO N. 1**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\* \* \*

**N. 283/2009**

**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 Molinella (BO) - Foglio 16

- Map. 34, Sub. 15, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Consistenza 3 vani

- Map. 34, Sub. 17, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Consistenza 6 vani

- Map. 34, Sub. 18, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Consistenza 5,5 vani

- Map. 34, Sub. 19, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Consistenza 5 vani

- Map. 34, Sub. 21, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

- Map. 34, Sub. 22, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

- Map. 34, Sub. 24, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

- Map. 34, Sub. 25, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

- Map. 34, Sub. 26, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

- Map. 34, Sub. 27, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,

Consistenza 13 mq

N.C.T. del Comune di Molinella (BO) - Foglio 16

- Map. 95, T-terreno, Consistenza 4 are 2 centiare.

\* \* \*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

### LOTTO N. 1

*Comune di Molinella (BO), Località San Pietro Capofiume, Via Ferrari*

*Severino n. 61* - Piena proprietà di porzione di fabbricato (bilocale), ad uso

civile abitazione, al piano terra e primo (ingresso indipendente), costituito da

soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio (al

piano primo) e una camera da letto, per una superficie commerciale

dell'appartamento di circa mq 82, con annesso posto auto scoperto esclusivo

al piano terra di circa mq. 13.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

1. N.C.E.U. del Comune di Molinella (BO) beni intestati agli esecutati

**Foglio 16:**

- **Map. 34 sub 15**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Via

Severino Ferrari n. 61, rendita € 224,66, Piano T-1

- **Map. 34 sub 24**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq 13, Via

Severino Ferrari, rendita € 42,97, Piano T

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:** I dati catastali e di

pignoramento corrispondono.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU':** *sono comprese nella*

*presente vendita la comproprietà pro-quota delle parti comuni del*

*fabbricato, tali per legge e/o per destinazione o titolo in particolare dei*

*seguenti subalterni del Foglio 16 Map 34 Sub. 11 (passaggio comune), Sub.*

*12 (corte comune) e Sub. 14 (ingresso scale) ed in particolare con la servitù*

*di passaggio costituito con atto in data 27/05/1995.*

### **VINCOLI E ONERI**

Nel corso del primo accesso all'immobile pignorato l'esecutato comunicava

allo scrivente quanto segue:

- l'immobile pignorato è libero e nella disponibilità degli esecutati.

### **CONFINI**

In confine con muri perimetrali, beni comuni, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

Piena proprietà dell'intero bene.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene è pervenuto all'esecutato, con atto di compravendita regolarmente

registrato e trascritto a Bologna.

Nell'atto di vendita gli esecutati dichiaravano quanto segue:

- Il primo di essere in regime di separazione dei beni;

- Il secondo di essere in regime di separazione dei beni e dichiara ha effettuato l'acquisto per l'esercizio della propria attività professionale ed ha pagato con denaro esclusivamente personale;

- Il terzo di essere in regime di comunione legale dei beni con la propria moglie e dichiara di avere effettuato l'acquisto per l'esercizio della propria attività professionale e di avere pagato con denaro esclusivamente personale.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile allegata:

- Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale emessa dal Tribunale di Bologna – Sezione distaccata di Imola – il 23/05/2007 Rep. N. 15596 (anteriore al pignoramento);
- Pignoramento immobiliare trascritto il 29/07/2009 Reg. Part. 40752.

### **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 Molinella (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività N. 1265 del 16/11/2002 Prot. N. 21170;
- Permesso di Costruire N. 156/2004 del 10/09/2004 Prot. 18506;
- Denuncia di Inizio Attività N. 1778 del 17/03/2005 Prot. N. 4485;

- Denuncia di Inizio Attività in Variante N. 2706 del 29/12/2008 Prot. N. 20507;

- Domanda di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità presentata in data 29/12/2008 Prot. N. 20555 (rilasciata per silenzio/assenso)

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

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente i beni sono liberi e nella disponibilità degli esecutati. 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 1967, di quattro piani fuori terra, struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a falde ed esternamente intonacato e tinteggiato.

L'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico nelle parti comuni è a norma della L. 46/90.

All'unità immobiliare, posta al piano terra e primo, si accede tramite ingresso indipendente al piano terra e con infisso in legno non blindato.

L'unità da stimare comprende i seguenti vani:

#### **PIANO TERRA**

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura
- Disimpegno
- Bagno dotato di lavandino, bidet, wc, doccia e attacco lavatrice (solo predisposizioni ed attacchi escluso sanitari)

#### **PIANO PRIMO**

- Ripostiglio con finestra.

Tutti i locali sono pavimentati con ceramica ad esclusione del ripostiglio che si presenta con parquet di legno. Il servizio igienico è rivestito con ceramica e mosaico. L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da mt. 2,72 a mt. 4,90 al piano terra; di mt. 2,60 al piano primo nel ripostiglio. Le porte interne sono in legno. Le finestre sono in legno - con vetro/camera - e provviste di scuri in legno di colore grigio chiaro. Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi a gas con termo in ghisa di colore bianco. Le finiture e lo stato di manutenzione sono ottime.

Il posto auto scoperto è collocato sul lato principale del fabbricato e con pavimentazione in ghiaia.

#### **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.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

Appartamento	circa mq 82,00
Posto auto scoperto	circa mq 13,00

**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitazione con annesso posto auto scoperto e terreno esclusivo, sito in Comune di Molinella (BO), San Pietro Capofiume Via Ferrari Severino n. 61.

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	€. 150.000,00
<b>VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA (-35%)</b>	<b>€. 97.000,00</b>
<b>(euro novantasettemila/00)</b>	

\* \* \*

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, 02 febbraio 2010.

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Cesari Cristian)