

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

N. 169/09

R. G. ESEC.

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato, oltre piccola area a verde esclusiva, sito in Comune di Bologna via Fulvio Milani n. 3.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna - Foglio 224 part. 490 sub 1 legata alla part. 492 zona censuaria 2 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 4 via Fulvio Milani n. 3 piano T-S1 rendita € 526,79.

La corte esclusiva al catasto terreni risulta così identificata:

- **Catasto Terreni** del Comune di Bologna – Foglio 224 part. 492 Ente Urbano Ha 00.00.18.

L'area di sedime del fabbricato risulta così identificata:

- **Catasto Terreni** del Comune di Bologna – Foglio 224 part. 490 Ente Urbano Ha 00.08.58.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Comproprietà pro-quota delle parti comuni tali per legge, titolo e destinazione o conseguenti allo stato di condominio.

CONFINI

Con beni di altra proprietà, beni comuni da più lati, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto l'esecutato acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva:

- **Ipoteca volontaria** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 01.06.2006 all'art. 27576/6261 part. a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A.. con sede in Mantova.
- **Ipoteca legale** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 02.03.2006 all'art. 15133/2960 part. a favore di Gest Line S.p.A. con sede a Napoli.
- **Ipoteca giudiziaria** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 10.03.2006 all'art. 17126/3525 part. a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna.
- **Ipoteca legale** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 20.04.2006 all'art.

26550/6025 part. a favore di Gest Line S.p.A. con sede a Napoli.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 08.04.2009 all'art.19519/9523.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a imposta di registro secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Trattasi di fabbricato ante 1 settembre 1967.

Dalla documentazione prodotta dall'ufficio tecnico del Comune di Bologna, risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia P.G. n. 57026/57 P.U.T. n. 15509/57 rilasciata in data 04.04.1958
- Non risulta rilasciata l'abitabilità richiesta in data 20.06.1958.

Dal controllo fra quanto autorizzato e quanto realizzato non ho accertato difformità all'interno dell'appartamento tali da richiedere una sanatoria edilizia.

La cantina invece ha dimensioni e forma diverse da quanto licenziato; comunque c'è corrispondenza con la planimetria catastale dell'anno 1960.

CONFORMITA' DEGLI 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 degli impianti e di farsi interamente 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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato, oltre a piccola area a verde esclusiva, sito in Comune di Bologna via Fulvio Milani n. 3.

Il fabbricato nel quale è posto il bene oggetto di stima è una costruzione in muratura di mattoni e c.a. esternamente in parte intonacata e tinteggiata, in parte rivestita con listelli di cotto, e alla base in pietra naturale.

Il coperto è in latero-cemento a falde inclinate, l'area condominiale è delimitata da muretto in cls con sovrastante barriera metallica.

L'area esterna è asfaltata e adibita a posti auto e camminamenti.

La porzione oggetto di stima è posta al piano rialzato, ed è composta da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, camera e un bagno.

Il grado delle finiture è buono:

- Pareti a scagliola tinteggiata, in parte con finiture in sasso
- Pavimenti in piastrelle di ceramica con decori
- Bagno e cucina con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, rubinetteria mono-comando.
- Porte interne in legno con specchiatura a vetro
- La porta di ingresso è del tipo blindato

- Serramenti alle finestre in profilato metallico con vetro-camera e tapparelle
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta nella cucina, e termo-arredo negli ambienti
- L'impianto elettrico sottotraccia è dotato di interruttore magnetotermico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione sono buoni, in quanto l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione pochi anni fa.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale lorda del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- ♦ Appartamento con cantina circa mq. 68,00
- ♦ Area esclusiva (superficie catastale) circa mq. 18,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi indicativa, in quanto l'unità immobiliare e le sue pertinenze sono stimate a corpo e **non a misura**.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi della **piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato, oltre a piccola area a verde esclusiva, sito in Comune di Bologna via Fulvio Milani n. 3.

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, la sottoscritta 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, tenuto, tenuto conto che trattasi di **bene oggetto di procedura Esecutiva:**

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO BENE **€ 185.000,00**

(euro centottantacinquemila)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO BENE **€ 135.000,00**

(euro centotrentacinquemila)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, lì 25 febbraio 2010

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Elisabetta Fusari)